

odna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Odločba št. 165-04-843/00



3x

DOPOLNITEV POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU SPODNJE PIRNIČE 56, LJUBLJANA
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SPODNJE PIRNIČE 1975
PARC. ŠT. 581, 884, 1017, 1030, 1119/2, 119/3, 1120

Lastnik:

[REDACTED], 1211 Ljubljana - Šmartno, do 1/1

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
V izvršilni zadevi opr. št. 0814 In 666/2011, In 678/2011, In 818/2012, In 1434/2015,
VL 76970/2107, VL 55978/2018, In 1569/2013



V Ljubljani, 15. junij 2020

Dokument vsebuje osebne, druge varovane podatke

██████████, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Odločba št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 0814 In 666/2011-37,
In 678/2011, In 818/2012, In 1434/2015,
VL 76970/2107, VL 55978/2018, In 1569/2013

POVZETEK DOPOLNITVE POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH IN STAVBAH NA NASLOVU SPODNJE PIRNIČE 56, LJUBLJANA
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SPODNJE PIRNIČE 1975
PARC. ŠT. 581, 884, 1017, 1030, 1119/2, 119/3, 1120

Lastnik:

██████████, 1211 Ljubljana - Šmartno do 1/1

V naravi so nepremičnine gozd, kmetijska in stavbna zemljišča s stavbami na naslovu Spodnje Pirniče 56, Ljubljana. Dostop je urejen po javnih površinah, po cestah, poljskih in po gozdnih poteh. Zemljišča so v območju predkupne pravice Občine Medvode.

V poročilu so ponovno ocenjena kmetijska in stavbna zemljišča s stavbami, gozdovi so ocenjeni v ločenem poročilu.

Namen vrednotenja:

Dopolnitev poročila je bila izdelana po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, izvršilni oddelek, z dne 07.01.2020, zaradi prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV in 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. 15.10.1998, novela Ul.r. RS 75/02 po preverjanju stanja nepremičnin in stanja na trgu z nepremičninami ob ponovnem ocenjevanju.

Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda z zunanje strani objektov, predložene listinske dokumentacije, dostopnih podatkov o nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Za ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic, ki so navedene v poročilu, sem, v skladu s priporočili stroke, uporabila in izpeljala na donosu temelječ način za poslovni del nepremičnin (gostinski objekt in parkirišče) in po načinu tržnih primerjav za kmetijsko zemljišče in stanovanjski del nepremičnin. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Oceno vrednosti nepremičnin k.o. Spodnje Pirniče 1975 parcele št. 1119/2, 1119/3, 1120, na naslovu Spodnje Pirniče 56, Ljubljana, po ogledu, po podatkih katastra stavb in zemljišč in po drugih javno dostopnih podatkih, zaključim z vrednostjo na dan ocenjevanja in znaša zaokroženo:

Oceno vrednosti nepremičnin k.o. Spodnje Pirniče 1975 parcele št. 1119/2, 1119/3, 1120 s stavbami na naslovu Spodnje Pirniče 56, Ljubljana, po ogledu, po podatkih katastra stavb in zemljišč in po drugih javno dostopnih podatkih, zaključim z upoštevanjem rezultatov po na donosu zasnovanem načinu za poslovni del nepremičnin in po načinu tržnih primerjav za kmetijsko zemljišče in stanovanjski del nepremičnin in znaša, na dan ocenjevanja, zaokroženo:

parc. št.	k.o. Spodnje Pirniče, 1975:	Vrednost, EUR
1119/2	40% del parcele 1119/2 in stavbe ID 593 in 594	191.000
1119/3	Parc. 1119/3 z 60% del parcele 1119/2 in poslovno stavba ID 592	420.000
1120	Parkirišče, kmetijsko zemljišče	153.500
	Skupna vrednost brez stroškov sanacije:	764.500
	Sanacija stanja na parceli št. 1120*	-333.300
	Skupna vrednost	431.200

*Stroški sanacije so ocenjeni po ureditveni odločbi št. 0611-3823/2014-9 z dne 16.03.2015 Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Inšpektorata za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

Z izbruhom pandemije korona virusa SARS-CoV-19 v letu 2020 je je nepremičninskih trgov mogoče opaziti zastoj in povečano negotovost. Na osnovi novonastalih okoliščin za obdobje od 17. 3. 2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti.

Poslovne nepremičnine, kamor uvrščamo gostinske objekte, se v času ocenjevanja slabo tržijo. O trgu stanovanjskih nepremičnin ni zanesljivih izhodiščnih podatkov, a trg na tem področju ni povržen tolikšnemu nihanju. Isto velja za trg s kmetijskimi zemljišči.

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu. Razmere vplivajo na čas, potreben, da nepremičnino, ob primernem oglaševanju, prodamo.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov, z upoštevanjem MSOV

V Ljubljani, 15.06.2020

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



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročila GURS, navodila Slovenskega inštituta za revizijo
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z OBJEKTI
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
 - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
 - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN k.o. Zgornje Pirniče 1974
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, na donosu zasnovan način
 - 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav
- 7 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti
- 8 ZAKLJUČEK

PRILOGE:
IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

V spis prilagam:

Odgovor Inšpektorata RS za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano z dne 10.06.2020

Odgovor Tržnega inšpektortata RS z dne 20.07.2020

Odgovor Inšpektorata RS za okolje in prostor z dne 24.07.2020

Lokacijsko informacijo z dne 08.07.2020

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 štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, en izvod pa ostane v arhivu cenilke.

Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila 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.

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Predvidena uporaba

Potrebno je dopolniti poročilo o vrednosti nepremičnin z dne 10.04.2015 z dopolnitvami z dne 20.12.2015 in 12.10.2016 k.o. Spodnje Pirniče 1975 parcele št. 581, 884, 1017, 1030, 1119/2, 119/3, 1120 po sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani za potrebe izvršilnega postopka zaradi spremenjenih okoliščin nastalih v obdobju od aprila 2015 dalje, zlasti zaradi morebitnih investicijskih vlaganj, fizičnega zastarevanja in morebitnih sprememb občinskih prostorskih aktov.

V poročilu so ocenjene nepremičnine k.o. Spodnje Pirniče 1975 parcele št. 1119/2, 119/3, 1120. Nepremičnine k.o. Spodnje Pirniče 1975 parcele št. 581, 884, 1017, 1030 so gozdovi, ocenjeni v ločenem poročilu.

1.2 Naloga

Pregled spisovnih podatkov, cenilnega poročila z dne 30.09.2019 izvedenca [REDACTED], aktualnih prostorskih planov in dokumentacije inšpekcijskih služb: Inšpektorata za okolje in prostor in Inšpektorata za kmetijstvo, gozdarstvo lovstvo in ribištvo.

V primeru spremenjenih okoliščin, ki bi vplivale na vrednost nepremičnin je potrebno oceniti aktualno tržno vrednost teh nepremičnin. V primeru nelegalne gradnje je v oceni vrednosti potrebno upoštevati stroške rušitve ali legalizacije, v kolikor je ta možna.

1.3 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.4 Lastništvo: [REDACTED], 1211 Ljubljana - Šmartno

1.5 Predvideni uporabnik in naročnik

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana, Izvršilna zadeva opr. št. 0814 In 666/2011-37, In 678/2011, In 818/2012, 1569/2013

1.6 Podlaga vrednosti

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage 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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ponovni ogled: 26.05.2020 ob 09. uri, navzoč predstavnik odvetniške družbe Pečanec in Rakun, Ljubljana

1.8 Datum ocenjevanja 15.06.2020

1.9 Datum poročila 15.06.2020

1.10 Identifikacija posesti

Obravnavam nepremičnine ki so vpisane v zemljiški knjigi pri: **k.o. Spodnje Pirniče, 1975:**

zap.	parc. št.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
1	581		ne	2.816	m2	4789851
		gozdno zemljišče		100	%	
2	884		ne	7.967	m2	591234
		gozdno zemljišče		100	%	
zap.	parc. št.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID

3	1017		ne	4.093	m2	4789851
		gozdno zemljišče		100	%	
4	1030		ne	9.520	m2	423500
		gozdno zemljišče		100	%	
5	1119/2		ne	1.467	m2	4336872
		Tloris stavbe		15,8	%	
		Nedoločena raba		84,2	%	
6	1119/3	pozidano zemljišče	ne	412	m2	2942736
		Tloris stavbe		86,5	%	
		Nedoločena raba		13,5	%	
7	1120		ne	9.170	m2	3614919
		kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov		32,8	%	
		Nedoločena raba		67,20	%	

Vpisi in zaznambe: V zemljiški knjigi so pri parcelah 1119/2, 1119/3, 1120 vknjižene hipoteke, zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, predznamovana hipoteka in izvršbe pri vseh parcelah.

Namenska raba zemljišč k.o. Spodnje Pirniče, 1975, podatki GURS dne 01.06.2020:
k.o. Spodnje Pirniče, 1975:

zap.	parc. št.	namenska raba	površina	m2
1	581	Gozdna zemljišča	2.816	m2
2	884	Gozdna zemljišča	7.967	m2
3	1017	Gozdna zemljišča	4.093	m2
4	1030	Gozdna zemljišča	9.520	m2
5	1119/2	Stanovanjske površine	1.467	m2
6	1119/3	Stanovanjske površine	412	m2
7	1120		9.170	m2
		Najboljša kmetijska zemljišča	7.153	m2
		Ostale prometne površine	2.017	m2

Gozdna zemljišča (zap. št. 1 do 3) so ocenjena v ločenem poročilu

Namenska raba, Vir PISO:



k.o. Spodnje Pirniče, 1975	gozdno zemljišče parc. št. 581, 884, 1017, 1030
oznaka enote urejanja prostora	PI 1295, 1499, 374
oznaka osnovne namenske rabe	G
Varovanja in omejitve	da
način urejanja	OPN

k.o. Spodnje Pirniče, 1975	stavbno zemljišče parc. št. 1119/2, 1119/3	stavbno zemljišče parc. št. 1120, del
oznaka enote urejanja prostora	PI 1160	PI 1159
oznaka osnovne namenske rabe	S	P
podrobnejša namenska raba prostora	SSe Eno in dvostanovanjski objekti	Po ostale prometne površine
način urejanja	OPN	OPN

k.o. Spodnje Pirniče, 1975	Kmetijsko zemljišče parc. št. 1120, del
oznaka enote urejanja prostora	PI 1257
oznaka osnovne namenske rabe	K
podrobnejša namenska raba prostora	K1 najboljša kmetijska zemljišča
način urejanja	OPN

Vir: potrdilo o namenski rabi, portal PISO, Lokacijska informacija št. 351-620/2020-2

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

██████████, Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, 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.

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 izpiska, izpiska katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode
- Lokacijska informacija št. 351-620/2020-2
- Portali PISO, GURS, GERK
- Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) z veljavnostjo po 31.01.2020;
- Gradbeni zakon (GZ, Ur.l. RS št. 61/17)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- 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, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje;
- 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 stavb.

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.

Ne prevzamam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila. V zemljiški knjigi so vknjižene zaznambe urejanja prostora, ki jih upoštevam pri oceni vrednosti nepremičnin.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja so nepremičnine, kot bi bile proste bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

Prvi ogled je bil opravljen dne 31.03.2015 ob navzočnosti z dolžnikom povezane fizične osebe, upnice v postopku, le na dostopnem delu stavb. Drugi ogled je bil opravljen na dan 26.05.2020 z zunanje strani. Dolžnik se ogleda ni udeležil.

Po stanju stavb in po preverjanju podatkov o delih stavb, ki jih vodi GURS v katastru stavb, predpostavljam, da so podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Pravilnost podatkov je potrdil navzoči na prvem ogledu nepremičnin.

Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za zadevo opr. št. **0814 In 666/2011-37, In 678/2011, In 818/2012, In 1434/2015, VL 76970/2107, VL 55978/2018, In 1569/2013**, za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila za drug namen, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke. Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik in stranke v postopku, v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti.

V poročilu so uporabljeni podatki portalov, baz podatkov Trgoskop, Cenilec in Gurs Preg, ki vsak zase izrecno določajo uporabo, obdelavo in objavljanje podatkov v skladu s pogoji upravljavcev baz podatkov.

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročila GURS

SPLOŠNO: V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

Vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami je bila leta 2019 rekordna, kljub temu, da število sklenjenih poslov ni preseglo rekordnega iz leta 2017.

Vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami je bila leta 2019 rekordna, kljub temu, da število sklenjenih poslov ni preseglo rekordnega iz leta 2017. Pospešeni rasti slovenskega nepremičninskega trga v letih od 2014 do 2017 je sledil zaznaven padec števila transakcij v letu 2018 in umiritev trgovanja v letu 2019.

Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš. Tudi zaradi kupovanja starih hiš za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih zgradb (vila-blokov), ki je posledica premajhne ponudbe novih stanovanj in zemljišč za gradnjo v Ljubljani in drugih večjih mestih.

Pospešeni rasti slovenskega nepremičninskega trga v letih od 2014 do 2017 je sledil zaznaven padec števila transakcij v letu 2018 in umiritev trgovanja v letu 2019.

STANOVANJSKA HIŠE: Povprečna cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2019 v Sloveniji znašala 128.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3 odstotke, v primerjavi z letom 2015 pa 19 odstotkov. Od leta 2015 je bil prisoten trend večanja velikosti prodanih hiš, tako da se je povprečna površina prodane hiše občutno povečala, medtem ko se njihova povprečna starost in površina pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. Ob upoštevanju lastnosti prodanih hiš ocenjujemo, da so cene hiš na ravni države od leta 2015 realno zrasle za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa so ostale praktično nespremenjene. Glede na tip hiše je bilo med hišami, ki so bile lani prodane v Sloveniji, malo več kot 82 odstotkov samostojnih hiš, 15 odstotkov vrstnih hiš in malo manj kot 3 odstotke dvojčkov. V zadnjih dveh letih se je na račun deleža prodanih vrstnih hiš močno zmanjšal delež prodanih dvojčkov, ki je iz dobrih sedmih odstotkov leta 2017 zdrsnil na slabe tri odstotke. Delež prodanih samostojnih hiš je konstantno okoli 82-ih odstotkov, kar ustreza strukturi slovenskega fonda hiš, v kateri vrstne hiše predstavljajo nekaj manj kot 10 odstotkov, dvojčki pa nekaj več kot 8 odstotkov. Ker se vrstne hiše skoraj izključno nahajajo v večjih mestih in letoviških krajih, kjer so stanovanjske hiše relativno najdražje, so v povprečju tudi dražje od dvojčkov, ki jih najdemo tudi na primernih območjih, in samostojnih hiš, ki so razpršene vsepovsod. Cene dvojčkov so bile na ravni države lani v povprečju za od 5 do 10 odstotkov nižje od cen vrstnih hiš, cene samostojnih hiš pa za približno tretjino.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.130	2.699	2.995	2.979	2.888
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	116.000	124.000	128.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974	1974
Površina hiše (m ²)	153	156	160	162	168
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900	930	930

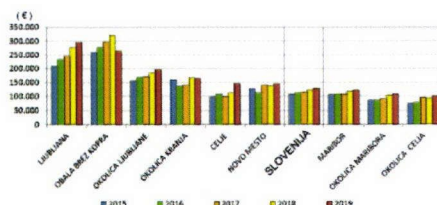
Podobno kot cene stanovanj so od leta 2015 dalje cene hiš na ravni države stalno rasle, vendar precej počasneje. Tudi za hiše smo največjo rast cen, kljub rahlemu upadu števila realiziranih transakcij, zabeležili leta 2018, ko so se po naši oceni realno zvišale za okoli 6 odstotkov. Od obrata cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš rasle počasneje, se zvišale manj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in so še daleč od rekordnih vrednosti iz leta 2008. Cene stanovanjskih hiš, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2008, ko so dosegle cenovni vrh, še vedno v povprečju nižje za okoli 10 odstotkov. Cene hiš novega cenovnega vrha niso dosegle še na nobenem območju države, njihovo zaostajanje za cenami stanovanj pa gre pripisati temu, da so v času krize cene hiš povsod padle še bistveno bolj kot cene stanovanj.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

LJUBLJANA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	221	257	257	228	224
Povprečna pogodbeni cena (€)	208.000	233.000	245.000	277.000	296.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968	1966
Površina hiše (m ²)	176	178	185	187	189
Površina zemljišča (m ²)	410	440	440	410	430

Cene hiš so v zadnjih štirih letih najbolj zrasle prav v Ljubljani in na Obali, kjer so v času krize tudi najbolj padle. Po naših ocenah so cene hiš na območjih Ljubljane in Obale od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov, a so še vedno vsaj za četrtino nižje kot ob cenovnem vrhu leta 2008. Kar samo kaže kako drastičen je bil padec cen hiš na teh območjih v letih od 2009 do 2015. Na območjih Okolice Ljubljane in Okolice Maribora, ki sta v zadnjih letih med najbolj dejavnimi trgi stanovanjskih hiš v državi, so po naši oceni cene hiš od leta 2015 zrasle za 20 do 25 odstotkov. Cene hiš v Okolici Ljubljane so bile lani za 30 do 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019



Za hišo je bilo treba v povprečju odšteti skoraj 200.000 EUR. V Okolici Maribora so bile cene hiš v povprečju za okoli 15-odstotna nižje kot v Mariboru, za hišo pa je bilo v povprečju treba odšteti okoli 110.000 evrov. V Mariboru je bila po naši oceni v obdobju od leta 2015 dalje rast cen hiš okoli 15-odstotna oziroma pod

slovenskim povprečjem. Cene hiš so bile lansko leto za več kot polovico nižje kot v Ljubljani, s tem da so bile prodane hiše v povprečju za okoli 25 kvadratnih metrov manjše. Za hišo v Mariboru je bilo treba v povprečju odšteti okoli 120.000 evrov. Na ostalih obravnavanih območjih je bila rast cen hiš v obdobju od leta 2015 podpovprečna. Na ruralnih območjih države cene hiš stagnirajo.

LOKALI: Lansko leto je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo je za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Zaradi teh transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države lani statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtino. Dejansko so lansko leto cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

Leta 2019 so kupoprodaje trgovskih in storitvenih lokalov predstavljale okoli 70 odstotkov vseh evidentiranih transakcij z lokali, gostinskih lokalov pa okoli 30 odstotkov. Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po naši oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m², ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale. Za izračune statističnih kazalnikov so upoštevane kupoprodaje trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Za kupoprodaje na primarnem trgu so upoštevane cene z DDV, za kupoprodaje na sekundarnem trgu pa cene brez DDV.

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	264	271	330	333	313
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	990	1.220	950	720
Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1986	1988	1988
Uporabna površina (m ²)	125	120	115	125	210

Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po naši oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m², ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale.

V povprečju so v Sloveniji cene lokalov v zadnjih štirih letih rasle precej počasneje kot cene stanovanjskih nepremičnin, a hitreje kot cene pisarn

TRŽIŠNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	81	66	118	103	78
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.810	2.010	1.840	1.420
Leto izgradnje (mediana)	1986	1989	1986	1989	1988
Uporabna površina (m ²)	85	75	95	70	100
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	11	14	24	26	38
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960	1.200
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982	1995
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	100	75

Cene lokalov izven velikih trgovskih centrov so močno povezane s cenami stanovanjskih nepremičnin. Tako so tradicionalno najvišje cene lokalov v glavnem mestu in v obmorskih krajih. V ostalih večjih mestih, vključno z Mariborom, so precej nižje. V Mariboru so cene lokalov v povprečju za polovico nižje kot v Ljubljani. Na račun paketnih prodaj trgovskih centrov, ki se praviloma ne glede na različna območja države prodajajo po enotni ceni, cene lokalov v Mariboru v primerjavi z Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj kot cene stanovanjskih nepremičnin in pisarn. V Ljubljani je bil, kljub nihanju povprečnih cen zaradi medletnih sprememb v tipu in lastnostih prodanih lokalov, po letu 2015 prisoten trend rasti cen. Ocenjujemo, da so bile leta 2019, podobno kot za pisarne, cene lokalov v primerjavi z letom 2015 višje za 10 do 15 odstotkov. To je bilo precej nad slovenskim povprečjem, kar kaže, da so cene lokalov na ostalih območjih Slovenije v tem obdobju praviloma padle ali stagnirale. Po naši oceni so se najemnine lokalov v Ljubljani v istem obdobju zvišale za okoli 10 odstotkov.

GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI: Garaže oziroma parkirni prostori lahko lastnikom služijo za lastno uporabo ali za ustvarjanje dohodka z oddajanjem v najem. Po garažah oziroma parkirnih prostorih povprašujejo tako gospodinjstva kot poslovni subjekti. Na primarnem trgu se večinoma prodajajo skupaj s stanovanji ali poslovnimi prostori, katerim pripadajo, na sekundarnem trgu pa tudi samostojno. Ponudba garaž in parkirnih prostorov v mestih, kjer pri nas še vedno prevladujejo starejše večstanovanjske stavbe, ki še niso imele pripadajočih lastniških garaž oziroma parkirnih mest, vsaj v Ljubljani in Mariboru ne dosega povpraševanja. Ljubljana in Maribor sta tudi edini mesti, kjer glede na število realiziranih transakcij sploh lahko govorimo o

samostojnem trgu garaž oziroma parkirnih prostorov. Povprečna starost in velikost prodanih garaž in parkirnih prostorov sta pogojeni z obstoječim fondom.

Rast cen garaž in parkirnih prostorov gre pripisati omejeni ponudbi in splošni rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

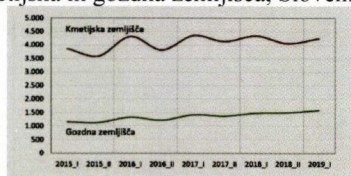
Daleč najvišje so cene garaž oziroma parkirnih prostorov v glavnem mestu, kjer je največje tudi pomanjkanje parkirnih prostorov in povpraševanje po njih. V Kopru in Kranju so v zadnjih letih cene v povprečju za okoli 10 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Mariboru in Celju pa so nižje med 35 in 40 odstotkov.

V Ljubljani je bila leta 2019 povprečna cena garaž in parkirnih prostorov 11.300 evrov. V primerjavi z letom 2018 se je zvišala za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za 14 odstotkov. Kupoprodaje garaž v garažnih hišah so predstavljale 63 odstotkov, kupoprodaje parkirnih prostorov v garažnih hišah 19 odstotkov in kupoprodaje samostojnih in vrstnih garaž 18 odstotkov vseh transakcij. V Ljubljani ponekod, kjer je stiska s parkiranjem največja, garaže presegajo tudi ceno 20.000 evrov, parkirni prostori v skupnih garažah pa tudi 15.000 evrov.

ZEMLJIŠČA: Število transakcij z zemljišči: Za trge zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč so značilna sezonska nihanja. V prvi polovici leta se praviloma sklene več kupoprodajnih poslov kot v drugi. Ob upoštevanju sezonskih nihanj je bil za vse obravnavane vrste zemljišč v obdobju od leta 2014 do 2019 na splošno značilen trend rasti trga.

Tudi za kmetijska in gozdna zemljišča je, ob večjih ali manjših sezonskih nihanjih, v zadnjih štirih letih prisoten trend rasti števila realiziranih transakcij. Trend je bil precej močnejši za gozdna zemljišča, saj je bilo število evidentiranih transakcij v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večje za 37 %, medtem ko je bilo za kmetijska zemljišča večje le za 10 %. Za razliko od zemljišč za gradnjo stavb in kmetijskih zemljišč, ki so v prvi polovici letošnjega leta kazala trend stagnacije, pa so gozdna zemljišča še vedno kazala trend zmerne rasti števila transakcij.

Število evidentiranih transakcij za kmetijska in gozdna zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč ter sezonskega vpliva povprečne cene na kvadratni meter kmetijskih in gozdnih zemljišč med polletji precej nihajo. Kratkoročne napovedi gibanja cen kmetijskih in gozdnih zemljišč so zato nezanesljive, dejanska moč trenda cen pa se pokaže šele na daljši rok in je praviloma manjša kot je na prvi pogled sklepati iz statističnih podatkov.

Zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč ter sezonskega vpliva povprečne cene na kvadratni meter kmetijskih in gozdnih zemljišč med polletji precej nihajo. Kratkoročne napovedi gibanja cen kmetijskih in gozdnih zemljišč so zato nezanesljive, dejanska moč trenda cen pa se pokaže šele na daljši rok in je praviloma manjša kot je na prvi pogled sklepati iz statističnih podatkov.

Po obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu tudi cene kmetijskih zemljišč kažejo zmeren trend rasti. V obdobju od prvega polletja 2015 je povprečna cena kmetijskega zemljišča nihala med 1,4 in 1,5 evra na kvadratni meter. Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 za dobrih 9 odstotkov višja, s tem da se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za slabih 8 odstotkov oziroma 400 kvadratnih metrov.

Cene kmetijskih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	1.585	1.642	1.589	1.629	1.481	1.395
Povprečna cena v €/m²	1,38	1,41	1,50	1,44	1,49	1,51
Povprečna površina zemljišča	5.200	5.200	5.500	5.600	5.400	5.600

Vir: poročilo GURS 2019.

Obdobje po 17. 3. 2020:

Zaradi pomembne negotovosti povezane z ocenjevanim premoženjem, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Veliko nihaje trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu

na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti.

VIR: Slovenski inštitut za revizijo

3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV veljavni od 31. 1. 2020)

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV, veljavni od 31. 1. 2020 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, pojmovnik:

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

Ocenjevanje vrednost je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV.

Uporabim podlago 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 nepovezanimi 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 nepovezanimi 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.

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik sta izraza, ki opredeljujeta kaj pomeni predvidena uporaba posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti oziroma, kaj so predvideni uporabniki posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti.

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 lahko 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

Razmere se v času od prvega ogleda na dan 31.03.2015, razen na vzhodnem delu parcele št. 1120, niso spremenile.

OPIS OKOLJA:

Parcele k.o. Spodnje Pirniče 1119/2, 1119/3, 1120 tvorijo kompleks stavb in zemljišč z različnimi namembnostmi in različno dejansko rabo. Celoto sestavljajo: stanovanjska stavba, poslovna stavba, dvorišče, parkirišče in površina z bivalnimi hiškami na vzhodnem delu parcele št. 1120.

Širše območje je obširno kmetijsko in gozdno, v bližini, južneje, pozidano s stanovanjskimi stavbami, grajenimi pretežno po letu 1960.

Vse nepremičnine leže na obrobju območja, ki je priljubljeno obširno rekreacijsko področje.

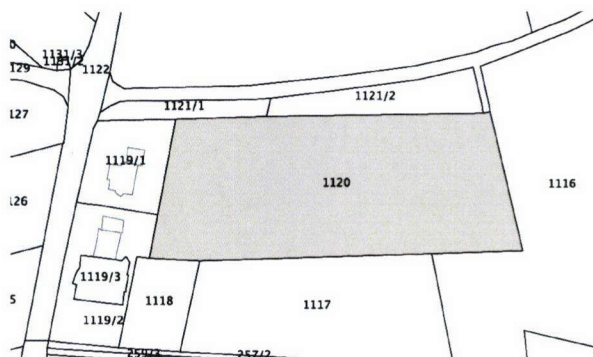
OPIS ZEMLJIŠČ:

Območje stavbnih zemljišč je ravninsko, na delu parcele št. 1120, ki je območju kmetijskih zemljišč, se teren polagoma dviguje proti vzhodu.

DOSTOP:

Parcela št. 1120: Dostop do kmetijskega dela zemljišča je s severa, po ozkem prehodu z asfaltirane ceste, ki teče vzporedno s severno mejo parcele. Na delu zemljišča s parkiriščem je dovoz urejen z asfaltirane poti, ki se od te ceste odcepi preko parcel št. 1121/1 in 1121/2, ki sta tudi v lasti dolžnika, a nista predmet te naloge.

Parcela št. 1119/2 s stanovanjsko namembnostjo leži z zahodno ob cesti Pirniče Zavrh. Parcela št. 1119/3 je obdana s parcelo št. 1119/2, brez povezave z javno površino.



KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA: Električna, vodovod, kanalizacija, komunikacijsko omrežje. Ceste so asfaltirane, delno s pločniki, s primerno prometno signalizacijo, odvodnavanjem in javno razsvetljavo. Parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah in na parkirišču, ki je predmet te naloge.

DRUŽBENI DEJAVNIKI: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti od petsto metrov do šest kilometrov.

Predel je zaključeno urbano območje, urejeno s planskimi dokumenti Občine Medvode. Analiza najboljše rabe ni potrebna.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN, STAVBNIH ZEMLJIŠČ Z OBJEKTI

Stanje se v času od prvega ogleda na dan 31.03.2015, razen na vzhodnem delu parcele št. 1120, niso spremenile.

Zemljiški parceli št. 1119/2 in št. 1119/3, ki tvorita celoto, sta skoraj pravokotne oblike in ležita ob cesti Pirniče Zavrh.

Parcela št. 1119/2 s stanovanjsko stavbo ID št. 593 in garažo ID št. 594, ki oklepa parcelo št. 1119/3, leži tik ob cesti. Parcela št. 1119/3 je v celoti pozidana s poslovno stavbo.

Parcela št. 1119/2 je stavbišče stavb št. 593 in 594 in dvorišče stavb št. 592, 593 in 594 in je ograjena z zidanimi in kovinskimi ograjami, razen na meji s parcelo št. 1118, kjer ni ograje. V liniji med stavbama št. 592 in 593 je ograja, tako, da je zemljišče fizično razdeljeno v dva dela.

Del parcele, ki obdaja stavbo št. 592 je parkovno urejen. Med stavbo ID št. 593, 594 in cesto je tlakovano dvorišče s kovinsko kovano ograjo, za dovoz v objekt št. 594, garažo. Ostale površine so parkovno urejene.

Parcela št. 1120 blago pada od vzhoda proti zahodu in je na zahodnem delu urejeno, asfaltirano in varovano parkirišče za plačljivo uporabo. Parkirišče je opremljeno s prometno signalizacijo, z označenimi prostori in potmi. Ob zahodni meji je zemeljski nasip, vzporedno je urejena dostopna pot do objekta na parceli št. 1119/3. Ob južni meji stoji objekt ID št. 1016, enostaven lesen objekt. Osrednji del parcele je urejen kot parkirišče in posut, neasfaltiran. Vzhodni del parcele je z nasipom izravnana površina, urejena kot dvorišče z igrali in z bivalnimi počitniškimi hišicami.

5.1 Opis stavbe ID št. 592, parc. št. 1119/3, stanje v letu 2015



Poslovna, gostinska stavba K + P + M, zidan objekt, grajen v letu 1998 je razgibanega tlorisa, z različnimi višinami, s prizidki in glavnim vhodom z zahoda, s parkirišča na parceli št. 1120. Na parceli št. 1119/2, ki obdaja ta objekt, sta urejena še dva dostopa: z južne in z zahodne strani, s pritličja, iz gostinskih prostorov za goste. Stavba je razgibana, v celoti urejena za gostinsko dejavnost, ki se ob ogledu v objektu ne odvija.

Pritličje je v nivoju dvorišča. Osrednji gostinski prostor s točilnim pultom je visok, sega do strešne konstrukcije. Dostop v mansardni del je po notranjih zavitih stopnicah na severni in na južni strani iz osrednjega gostinskega prostora.

Dostopa v klet sta dva: ločeno za dostop v gostinske prostore v kleti v južnem delu objekta in ločena za dostop v pomožne prostore na severnem delu objekta.

Ob jugo vzhodnem delu objekta je obzidana, z lahko streho prekrita terasa, terasa je tudi v severo vzhodnem delu, z dostopom iz mansarde. Ta terasa je povezana tudi z dvoriščem. Dostop je urejen po zunanjih enoramnih kovinskih stopnicah.

TEMELJI: betonski pasovni

STREHA: razgibana, dvokapna, smer slemena je vzporedna s cesto, kritna opečna. Na vzhodnem in na zahodnem delu sta ločni strešini, prekriti z alu pločevino

FASADA: na ometana, slikana. Čela so obložena z lesnim opažem.

KONSTRUKCIJA: masivna opečna gradnja z lesnim ostrešjem, ki je deloma odprt v osrednji pritlični prostor. Ostali medetažni elementi so armirano betonski.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna so lesena, vezana, vhodna vrata so lesena, masivna, notranja lesena, pleskana. Kletna okna so s kovinskimi rešetkami, v pritličju in mansardi so večje, rešetkaste zasteklene površine.

Objekt ob ogledu ni v funkciji, a je primerno vzdrževan, okolica objekta je vzdrževana, del zunanih površin in ograjo na južni meji ob ogledu prenavljajo.

NOTRANJOST: Prostori, ki so namenjeni shranjevanju in pripravi hrane, sanitarije za zaposlene in vsi ostali pomožni prostori so v kleti stavbe. Stene in stropi so ometani, slikani, stene so pretežno, tlaki pa v celoti obloženi s keramičnimi ploščicami.

Prostori, ki so namenjeni gostom, so atraktivno oblikovani, stene so obložene z lesom, različnimi umetnimi materiali ali slikane v močnih barvah. Del stropa je z lesom obložena lesena strešna konstrukcija, del je slikan, del obložen z ogledali. Tlaki so obloženi s keramičnimi ploščicami ali prevlečeni s samorzalivnim premazom.

V osrednjem prostoru je vsa, za tovrstno dejavnost: nočno zabavišče ali disko, potrebo opremo z ozvočenjem nameščena v osrednjem prostoru in v separeju v mansardi.

Ob ogledu na dan 26.05.2020, ki je bil opravljen z zunanje strani, je stanje nespremenjeno, objekt je primerno vzdrževan.

5.2 Opis stavbe ID št. 593, parc. št. 1119/2 , stanje v letu 2015



Stanovanjska stavba pravokotnega tlorisa je K + P, grajena v letu 1966 prislonjena k objektu št. 592 s severne strani. Vhod je urejen z vzhoda, v pritličje, ki je cca 60 cm nad okoliškim terenom.

TEMELJI: Betonski, pasovni

STREHA: dvokapna, kritna tipa Tegola Canadese, alu odtoki, sleme vzporedno s cesto.

FASADA: ob ogledu izlolinirana, končna plast ni nanešena.

KONSTRUKCIJA: masivna gradnja: opečni zidovi, armirano betonski medetažni elementi

STAVBNO POHIŠTVO: okna lesena, vezana, s polkni. Vhodna vrata lesena, zasteklena, masivna.

Objekt je primerno vzdrževan, okolica objekta je primerno vzdrževana.

Ob ogledu na dan 26.05.2020, ki je bil opravljen z zunanje strani, je stanje nespremenjeno, objekt je primerno vzdrževan.

5.3 Opis stavbe ID št. 594, parc. št. 1119/2

Garaža, prislonjena k severni steni stavbe št. 593, z večjim nadstreškom na zahodni strani, je zidan pritlični objekt, grajen v letu 1966. Fasada je ometana, slikana, vhodna vrata so dvizna, pvc izvedbe. Streha je dvokapnica, prekrita s kritino tipa Bramac.

Ob ogledu na dan 26.05.2020, ki je bil opravljen z zunanje strani, je stanje nespremenjeno, objekt je primerno vzdrževan.

5.4 Opis stavbe ID št. 1016, parc. št. 1120

Lesena lopa za shranjevanje je delno izdelana kot kozolec, z dvokapno, nesimetrično streho, prekrita s Tegolo Canadese. Objekt stoji na betonski talni plošči, na tlakovanem platuju.



Ob ogledu na dan 26.05.2020, ki je bil opravljen z zunanje strani, je stanje nespremenjeno, objekt je primerno vzdrževan.

5.5 Površine stavb po podatkih GURS, k.o. Spodnje Pirniče 1975:

Stanovanjska stavba ID št. 593, gradnja 1966, parc. št. 1119/2	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo .	*117	m2
Etažnost	2	
Del stavbe 1, stanovanje		
Uporabna površina	59,90	m2
Površina	81,00	m2
Dodatni prostori:		
Bivalni prostor	59,90	m2
Klet	14,60	m2
Shramba sušilnica	4,30	m2
Terasa, balkon	6,60	m2
Nerazporejeno	*4,40	m2
Garaža ID št. 594, gradnja 1966, parc. št. 1119/2	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo .	*52	m2
Etažnost	1	
Del stavbe 1, garaža		
Uporabna površina	42,50	m2
Površina	42,50	m2
Dodatni prostori:		
Garaža	42,50	m2
Gostinski obrat ID št. 592, gradnja 1998, parc. št. 1119/3	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo .	*412	m2
Etažnost	3	
Del stavbe 1, prehrambeni gostinski obrat		
Uporabna površina	587,00	m2
Površina	757,80	m2
Dodatni prostori:		
Nerazporejen prostor	*170,80	m2
Lokal	587,00	m2
Kmetijska stavba ID št. 1016, gradnja 1940, parc. št. 1120	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo .	*46	m2
Etažnost	1	
Del stavbe 1, pomožni kmetijskim del stavbe		
Uporabna površina	25,20	m2
Površina	25,20	m2
Dodatni prostori:		
Kmetijski prostor	25,20	m2

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določitih 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:

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

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

Analiza najgospodarnejše rabe zemljišč, kot bi bila nezasedena in kot bi bila izboljšana v predmetnem primeru ni smiselna.

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 ob upoštevanju veljavnih prostorskih planov in**

odločb inšpektoratov, kot je sklenilo Okrajno sodišče v Ljubljani z dne 07.01.2020. Nepremičnino 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.

6.1.1 Izbrana enota primerjave: Izberem enoto primerjave: stavbo s pripadajočim zemljiščem z upoštevanjem m² površine stavbe. Zaradi nezanesljivih podatkov o površini obravnavane in za primerjavo izbranih stanovanjskih stavb upoštevam podatke GURS in razpoložljive grafične podatke. V oceni vrednosti stanovanjskega dela nepremičnin upoštevam bruto površine stavb, izhajajoč iz podatkov GURS o površini zemljišč pod stavbami in etažnost stavb. Upoštevam enoto m² površine zemljišča.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN k.o. Zgornje Pirniče 1974

6.2.1 Izbran način ocenjevanja:

Ocenjujem vrednost zemljišč in stavb na parcelah št. 1119/2, 1119/3, 1120

Parceli št. 1119/2 in 1119/3 tvorita celoto. Parcela št. 1119/3 je fundus gostinskega objekta ID št. stavbe 592, ki že vrsto let ni v obratovanju. Ob ogledu z zunanje strani na dan 26.05.2020 je v jugo vzhodnem delu objekta in dvorišča urejen prostor z namembnostjo dnevni bar, vendar tudi med obratovalnim časom obiskovalcev ni bilo mogoče opaziti.

Parcela št. 1119/2 je pozidana s stavbama ID št. 593 stanovanjska stavba in ID št. 594 garaža. Nepozidane površine so dvorišče in vrt ob stavbah, ločene s pregrado med gostinskim in stanovanjskim objektom. Upoštevam, da stavbama pripada 40% površine parcele, 60% površine, ki obdaja parcelo 1119/3 štejem k poslovni stavbi ID št. 592 saj je funkcionalno povezana s to stavbo.

Na parcelah št. 1119/2 in 1119/3 s stavbami ID št. 593, 592, 594 po dostopnih podatkih ne potekajo inšpekcijski postopki. Gostinski objekt ID št. 592 je specifična gradnja, namenjena dejavnosti, ki se je odvijala v stavbi: nočni lokal, disko klub, zdaj pa že vrsto let ne deluje. Za kakršno koli drugo namembnost bi bilo potrebno stavbo preurediti.

Po podatkih RS, Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo, Tržni inšpektorat je v dopisu z dne 20.07.2020 navedel težavo z zvezi obratovanjem gostinskega objekta (ID št. 592) le zaradi določitve časa obratovanja, kar ne vpliva na vrednost nepremičnine.



Glede na razpoložljive javno dostopne podatke o transakcijah s primerljivimi nepremičninami in glede na razpoložljive podatke o objektih (ogled z zunanje strani) je za oceno vrednosti način tržnih primerjav manj primeren. Ta način ocenjevanja je težko prilagajati za zahtevne

komercialne nepremičnine, kakršna je obravnavana stavba, primerljive prodaje niso v zadostni meri primerljive z ocenjevano in stavbe so pogosto prodane skupaj z opremo. Uporabim na donosu zasnovan način ocenjevanja, ki je za poslovne nepremičnine v splošnem najprimernejši način ocenjevanja. Stanovanjski del parcele št. 1119/2 s stanovanjsko stavbo ID št. 593 in ID št. 594 garažo ocenim po načinu tržnih primerjav. V isti katastrski občini je bilo po 1.1.2017 prodanih dovolj primerljivih stavb, da opravi analizo.

Parcela št. 1120 z mešano namensko rabo: najboljša kmetijska zemljišča (7.153 m²) in prometne površine (2.017 m²) je ob ogledu v celoti zemljišče z nekmetijsko rabo. Inšpektorat za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo je v odločbi št. 0611-3823/2014-3 z dne 16.03.2015 ugotovilo nenamensko rabo kmetijskega zemljišča in z dnem 10.06.2015 postavilo rok izvršitve: ureditev zemljišča za uporabo v kmetijske namene. V postopku je Inšpektorat ugotovil, da je na zahodnem delu parcele št. 1120 urejeno parkirišče po gradbenem dovoljenju št. 351-933/2011-49 z dne 11.09.2012 na površini 533 m². Parkirišče, ki je v času postopka obsegalo asfaltirani in posuti del površine parcele št. 1120 presega z gradbenim dovoljenjem določeno površino.

Po potrdilu o namenski rabi št. 351-1285/2019-2 in po lokacijski informaciji št. 351-620/2020-2 z dne 08.07.2020 je del parcele št. 1120 opredeljen kot območje prometnih površin, po podatkih GURS 2.017 m², površina 7.153 m² pa je v območju najboljših kmetijskih zemljišč. Po informaciji Inšpektorata za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo z dne 10.06.2020 zavezanec, lastnik parcele, obveznosti vzpostavitve stanja v prvotno stanje ni izvršil, pač pa je na vzhodnem delu parcele izvedel nasip in postavil počitniške hišice. Inšpektorat za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo vztraja pri realizaciji odločbe št. 0611-3823/2014-3 z dne 16.03.2015.

Po določenih Lokacijske informacije so je delu parcele dovoljeni le posegi v prostor z objekti in napravami za kmetijsko dejavnost.

RS Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor je dne 24.07.2020 podalo izjavo, da po izdani odločbi o odstranitvi kampa z dne 21.11.2019, št. 06122-2174/2019 od Ministrstva za okolje in prostor, ki je po odločbi obravnavalo Zahtevo za odpravo in razveljavitev odločbe z dne 21.11.2019, št. 06122-2174/2019 še ni izdalo odločbe. Postopek tako ostaja nezaključen.

V oceni vrednosti upoštevam inšpekcijsko odločbo št. 0611-3823/2014-3 z dne 16.03.2015. Inšpektorata za kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo in ribištvo in ocenim parcelo po namenski rabi. upoštevam verjetno dosežen donos na površini, ki je namenjena parkiranju vozil, ostalo površino pa ocenim kot kmetijsko zemljišče K1.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, ki predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnine. Predpostavljamo, da je podobne nepremičnine lahko oddamo v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Pripadajoče zemljišče in uporaba pomožnih objektov je kot taka že vključena v najem.

Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je bila 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 : $V = D / K$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,
D.....neto donos,
K.....mera kapitalizacije.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

6.3.1 Parc. št. 1119/3 s stavbo ID št. 592 in del parcele št. 1119/2 (60% površine)


a) Prihodek:

Pregledam podatke o najemih gostinskih nepremičnin v obdobju po 1.1.2017 v občinah, ki leže v okolici Ljubljane. V nekaterih občinah ne najdemo podatkov o najemih, v posameznih občinah so podatki o enem primerljivem najemu, le v Občini Domžale najdemo podatke o večjem številu najemov:

Vsi rezultati: najemi gostinskih lokalov, Občina Domžale po 1.1.2017

Št. poslov:	8
Povp. pogodb. cena posla:	1.336,96
Povprečna površina:	155,16
Povprečna cena m ² :	8,62

kratko: lokacija	kratek opis	površina	Najmnina/mesec	Najmnina/mes/m2
 Vrhniska cesta, Horjul	Gostinski lokal , gradnja 1992	343,80 m2	650,00 EUR z DDV	3,10 EUR
 Žagarska 21, Škofljica	gostinski lokal, zgrajen l. 2002 v sklopu trgovskega centra	185,57 m2 pritličje	1.508,01 EUR	8,13 EUR
 Mengeška 9, Trzin	Gostinski lokal , gradnja 1946, prenova 2002	144,90 m2 pritličje	1.183,09 EUR	8,16 EUR
 Kovinarska 36, Kamnik	Gostinski lokal , gradnja 2001, prenova 2002	166,31 m2 pritličje	1.657,58 EUR z DDV	1,35 EUR
 Celovška cesta 264, Lj.	Stavba grajena leta 1983	115,14 + 108 m2	1.361,15 EUR z DDV	3,45 EUR
 Ljubljanska cesta 47,	Gradnja 1959, prenova 2005	172,65 m2	1.830,00 EUR z DDV	8,69 EUR

Domžale				
	Gradnja 2001	526,70 m ²	4.174,60 EUR z DDV	6,50 EUR
BTC, Letališka				

Pregledam podatke o izvršenih najemih gostinskih lokalov. Pogodbene najemnine, dosežene v letih 2017 do 2020 so različne, a na lokacijah izven centra mesta Ljubljana ne dosežajo 10 EUR/m². Izbrani posli se nanašajo na lokale, v času ocenjevanja, v obdobju vpliva karantene, ni izvršenih najemov ali v najem ponujenih gostinskih objektov, povprečna najemnina 5,20 EUR/m².

A.) Znižanje prihodka:

Potencialna nezasedenost, neizterljivost – izkustveno, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere do - 10 % od efektivnega letnega dohodka.

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 (za zemljišče 0,5%)

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

B) Določitev mere kapitalizacije (R)¹:

Celotna mera kapitalizacije R je določena po metodi neposredne kapitalizacije s pomočjo tričlenskega modela dograjevanja, izpeljanega na podlagi tržnega ravnovesja, ki ga je utemeljil Hendershott (1997) in so ga v Sloveniji izpeljali avtorji Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen in temelji na tržnih pričakovanjih udeležencev nepremičninskega trga. Model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

Celotna mera kapitalizacije $R = f + p + d$; zahtevana donosnost iz najemnin

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja

d – premija za ohranitev glavnice

Donosnost netveganih naložb, f:

http://mf.arhivspletisc.gov.si/si/delovna_podrocja/vrednostni_papirji/obveznice/index.html,

datum zapadlosti RS82, 14.01.2030, donosnost: 1,003 %

opredelitev: $f = 1,00 \%$

Premija za tveganje, p: vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo in jo določimo empirično. Odvisna je predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr.

Premija za tveganje, p: vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo in jo določimo empirično. Odvisna je predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine): Premije za tveganje za poslovne nepremičnine so med tipi nepremičnin nižje (Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine);

	nizko tveganje		normalno tveganje		visoko tveganje	
Tip nepremičnine	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Turistične nepremičnine	5,4	5,0	5,9	6,4	6,4	6,9

Ocenjujem, da je tveganje, ki izhaja zlasti iz naslova predmeta ocenjevanja: in tveganje, ki ga prinaša verjetno ne povsem urejeno upravno stanje in obdobje stanja pomembno povečane negotovosti, višja, kar vpliva tudi na zanimivost za najem: 6,9 %.

Premija za ohranitev glavnice, d: Glede na tip nepremičnine, starost stavbe in stanje 2,05 %, linearno

$d=1/n'$, n' preostala življenjska doba ali doba gospodarne uporabnosti 40 let

Mera kapitalizacije R, povzetek	
donosnost netveganih naložb, f	1,00 %
premija za tveganje, p	6,90 %
premija za ohranitev glavnice, d	2,05 %
Mera kapitalizacije R	9,95 %

Poslovna stavba ID št. 592 s stavbnim zemljiščem, 60% delom parcele št. 1119/2

namembnost	tržna najemnina	enota, leto	PDB/leto
poslovna	5,2 EUR/enoto/mesec	1	62,40 EUR
Bruto kosmata najemnina			62,40 EUR
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		5%	-3,12 EUR
Odbitek za neizterljivost (minus)		3%	-1,25 EUR
Potencialni dohodek/leto			57,41 EUR
Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus)		2 %	-1,15 EUR
Nadomestitvena rezerva/leto (minus)		2 %	-1,15 EUR
Efektivni neto dohodek/leto			55,11 EUR
Celotna letna stopnja kapitalizacije			9,95%
Vrednost nepremičnine			553,91 EUR

k.o. Spodnje Pirniče 1975 parc. 1119/3	*površina stavbe	vrednost EUR/m2	ocenjena vrednost
stavba ID 592 in 60% del parcele 1119/2	757,80	553,91	419.753,00

*podatek GURS

6.3.2 Parc. št. 1120 parkirišče s stavbo ID št. 1016 (nestavba) na delu parcele 2.017 m2

a) Prihodek:

Ugotovitev: Obravnavana nepremičnina je na delu površine 533m2 parkirišče, urejeno po ustrezni dokumentaciji. Ostala površina (1.484 m2) je v naravi enako obdelana, vendar presega z gradbenim dovoljenjem določeno površino. Površino parcele 2.017 ocenim po namenski rabi s prilagoditvijo za del površine 1.484 m2.

Za analizo trga s primerljivimi nepremičninami pregledam podatke o izvršenih prodajah na lokacijah, ki so z obravnavano primerljive po namembnosti, legi in dostopu: stavbna zemljišča, parkirišča in dvorišča, v letu 2018 in 2019. Pri podrobni analizi ugotovim, da so dosežene pogodbene cene izredno različne in da za te razliko ne najdem pojasnila.

Ocenjevana nepremičnina je stavbno zemljišče v območju priljubljenem za rekreacijo, dvorišče, parkirišče, z dostopom v času ocenjevanja z dovozne poti in z lego ob stanovanjski in poslovni stavbi. Glede na lokacijo parkirišča omejim izbiro izvršenih najemov primerljivih nepremičnin na območje mesta Ljubljane.

Obseg pregleda izvršenih prodaj:

Pregledam vse prodaje stavbnih zemljišč v Ljubljani v letih 2018, 2020, ki so po namenski rabi primerljiva z obravnavanim. Med njimi izberem prodaje stavbnih zemljišč na katerih so parkirna mesta, v bližini ali ob poslovnih stavbah. Podrobno pregledam transakcije, kjer je bila predmet prodaje nepremičnina do celote.

Pogodbene cene so bile zelo različne, od 40 EUR/m² do 200 EUR/m², z enim odstopanjem navzgor: 390 EUR/m² in več odstopanji navzdol, po pogodbenih cenah do 25 EUR/m². Pri prodajah zemljišč po odstopajoče nizkih in visokih cenah glede na povprečno ceno prodanega stavbnega zemljišča, parkirišča, podatki o prodajah praviloma niso popolni, teh prodaj pri ocenjevanju vrednosti ni mogoče upoštevati.

Najemi zemljišč, ponudbe: V Ljubljani je v času ocenjevanja v najem ponujenih več zemljišč, pretežno površine v območju za promet, za skladiščenje in parkiranje, tudi stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo v območju centralnih dejavnosti, podobno. Ponudbene cene so med 0,74 in 1,4 EUR/m²/mesec. Zemljišča, ponujena v najem so v Črnučah, v bližini BTC, ob Litijski cesti, ob glavni cesti proti Vrhniki in ob Celovski cesti. Najemniki zemljišč ob glavnih cestah najete površine uporabljajo za poslovno dejavnost: za mirujoči promet, za skladišča, tudi s postavitvijo montažnih objektov na zemljišča.

Na trgu je v najem ponujenih več parkirnih mest na površinah, ki prvotno niso bila namenjena parkiranju. Ponudbene cene so:

Bežigrad	35 EUR/mesto/mesec
Karlovska cesta, Rudnik	30 EUR/mesto/mesec
Vič	50 EUR/mesto/mesec
parkiranje na javni površini	60 EUR/mesto/mesec

Cena mesečnega parkiranja na odprtih parkiriščih (asfaltirano ali nasuto) v Ljubljani:

45 EUR/parkirno mesto/mesec izven centra Ljubljane (Linhartova)
50 EUR/parkirno mesto/mesec izven centra Ljubljane (Gospodarsko razstavišče)
60 EUR/parkirno mesto/mesec izven centra Ljubljane (Linhartova)
65 EUR/parkirno mesto/mesec v središču Ljubljane: (Resljeva)
25 EUR/parkirno mesto/mesec (parkirišče Štembalova)
1 EUR/parkirno mesto/dan (Šiška – Celovška)
180 EUR/parkirno mesto/leto izven centra Ljubljane (Gosarjeva, FDV)

Cena mesečnega parkiranja na parkiriščih P+R: 36 EUR/parkirno mesto/mesec v garaži, sicer 1,2 EUR/parkirno mesto/dan z bonusom za uporabo proge LPP: ob teh parkiriščih so urejene proge mestnega prometa, praviloma tudi kolesarnice Biciklja in polnilna mesta za električna vozila.

V Ljubljani je ponudba parkirišč z urnimi postavkami za parkiranje vozil:

1,20 EUR/uro: NUK, Petkovškovo nabrežje,
0,70 EUR/uro: Bežigrad Dunajska, Trg MDB
0,60 EUR/uro: Tivoli I, II, Žale I, II, III, Kranjčeva

Vir: javno dostopni podatki na spletu v času ocenjevanja, Cenilec, Trgoskop, izvršene prodaje podobnih zemljišč v Ljubljani:

Glede na lastnosti obravnavanega zemljišča in glede na kvaliteto in zanesljivost dostopnih podatkov o izvršenih transakcijah izberem za ocenitev vrednosti na donosu zasnovan način.

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje vrednosti stavbnih zemljišč, parkirišč, kot nepremičnin, ki prinašajo donos. Ta predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnin. Predpostavljamo, da je podobne nepremičnine mogoče oddajati v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Določitev prihodka:

Na trgu so ponudbe za najem parkirnih mest na parkiriščih ob poslovnih stavbah v območju poslovnih con in poslovno stanovanjskih con. Med ponudniki, ki oddajajo parkirna mesta so javna podjetja, ki upravljajo s parkirnimi površinami, upravniki površin, tudi lastniki zemljišč, ki so površine uredili za oddajanje za parkiranje.

Na podlagi analize ponudbe in realiziranih poslov za najem posameznih parkirnih mest na površinah, ki se uporabljajo za parkiranje, določim verjetno najemnino kot mesečno najemnino.

Cena mesečnega parkiranja na odprtih parkiriščih v Ljubljani:

parkirno mesto na parkirišču	EUR/mesec/ parkirno mesto	EUR/leto/ parkirno mesto	utež
izven centra Ljubljane izven centra Ljubljane (Stegne)	50	600	3
izven centra Ljubljane (parkirišče Žale)	25	300	2
izven centra Ljubljane (Parmova)	40	480	3
izven centra Ljubljane (MDB)	36	432	1
utežena verjetna najemnina, EUR/leto/ parkirno mesto	28		9

Verjetno najemnino določim ob upoštevanju ponudbe za najem parkirnih mest izven središča mesta, na parkiriščih ob poslovnih stavbah, fakultetah, v območju stanovanjskih in poslovnih objektov, utežena vrednost, zaokroženo 28 EUR/mesec/parkirno mesto

Število parkirnih mest, ocena : 45 mest, letna najemnina za celoto: **15.120,00 EUR**

Najemnina ne vključuje stroškov katastrskega dohodka in drugih stroškov. V najemnini je upoštevana oprema parkirišča (lesena uta-shramba, zapornica, parkomat ne spodi v nepremični del opreme).

Znižanje prihodka: Znižanje prihodka je posledica možne nezasedenosti parkirnih mest, neoddana parkirna mesta. Nezasedenost parkirnih mest je v predmetnem primeru izrazita med tednom, ki jo ocenim s 60% nezasedenosti v celoti.

Verjetno dosežena letna najemnina z upoštevanjem nezasedenosti: **6.048,00 EUR/leto**

Znižanja prihodka iz naslova neizterljivosti ne predpostavim.

Celotna mera kapitalizacije $R = f + p + d$; zahtevana donosnost iz najemnin

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja

d – premija za ohranitev glavnice

Donosnost netveganih naložb, f:

vir: http://mf.arhivspletisc.gov.si/si/delovna_podrocja/vrednostni_papirji/obveznice/index.html

, datum zapadlosti RS82, 14.01.2030, donosnost: 1,003 %

opredelitev: $f = 1,00 \%$

Premija za tveganje, p: vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo in jo določimo empirično. Odvisna je predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine):

	nizko tveganje		normalno tveganje		visoko tveganje	
Tip nepremičnine	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča	3,50	4,00	4,00	4,50	4,50	4,50

Ocenjujem, da je tveganje, ki izhaja zlasti iz naslova predmeta ocenjevanja: in tveganje, ki ga prinaša verjetno ne povsem urejeno upravno stanje, višja, kar vpliva tudi na zanimivost za najemnike: 4,50 %.

Premija za ohranitev glavnice, d: Glede na tip nepremičnine, starost in stanje 2,05 %, linearno $d=1/n'$, n' preostala življenjska doba ali doba gospodarne uporabnosti 40 let

Mera kapitalizacije R, povzetek	
donosnost netveganih naložb, f	1,00 %
premija za tveganje, p	4,50 %
premija za ohranitev glavnice, d	0,00 %
Mera kapitalizacije R	5,50 %

namembnost	tržna najemnina EUR	enota, leto	PDB/leto EUR
parkirišče	6.048,00/leto	1	6.048,00 EUR
Bruto kosmata najemnina			62,40 EUR
Odbitek za neizkoriščenost (minus)			
Odbitek za neizterljivost (minus)			
Potencialni dohodek/leto			6.048,00 EUR
Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus)		2 %	-120,96 EUR
Nadomestitvena rezerva/leto (minus)		2 %	-120,96 EUR
Efektivni neto dohodek/leto			5.806,08 EUR
Celotna letna stopnja kapitalizacije			5,50%
Vrednost nepremičnine			105.565,09 EUR

(ali 52,34 EUR/m²)

Prilagoditev:

Na površini 533 m², kjer je parkirišče urejeno po gradbenem dovoljenju št. 351-933/2011-49 v letu 2012 v oceni vrednosti upoštevam stroške gradnje:

opis	Površina m ²	EUR/m ²	EUR
Nasipavanje in urtjevanje gramoznega tampona v deb. 40 cm	533	40	21.320,00
Tlakovanje površin, ozelenitve in vgrajevanje robnikov	533	52	25.584,00
Avtomatska zapornica	533	2.800	2.800,00
Skupaj stroški urejanja			49.704,00
Skupaj stroški urejanja s fizičnim zastarevanjem			29.822,40

Zastarevanje:

Doba	leta
EZD: ekonomska življenjska doba	20
KS: kronološka starost	8
Fizično zastarevanje	40%

Prilagoditev: stroški legalizacije gradnje na površini, ki presega površino po gradbenem dovoljenju.

Stroški legalizacije so: projektna dokumentacija, soglasja, takse in prispevki, ocenjeno 5 EUR/m² površine ali: **7.420,00 EUR**

Parc. št. 1120 parkirišče s stavbo ID št. 1016 (nestavba) na delu parcele 2.017 m², ocenjena vrednost:

Opis	EUR
Vrednost nepremičnine, zemljišče	105.565,09
Vrednost ureditev na površini 533 m ²	29.822,40
Stroški legalizacije na površini 1.484	- 7.420,00
Parc. št. 1120 površina 2.017 m²	127.967,49

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja.

Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

6.4.1 Del parcele (40%) št. 1119/2 s stavbama ID št. 593 in 594

Pregled podatkov o prodajah primerljivih stanovanjskih stavb na območju Občine Medvode, vir portal Cenilec:

Vsi rezultati: transakcij po 1.1.2018, površine 100 do 300 m², gradnja 1960 do 1980 v Občini Medvode

Št. poslov:	5
Povp. pogodb. cena posla:	174.500,00
Povprečna površina:	175,20
Povprečna cena neto m ² :	996,00

Primerjava: stavbe s pripadajočim zemljiščem in ureditvami: Izmed vseh izberem za analizo sledeče podatke:

Po letu 2017 prodane podobne stavbe z zemljišči v širši okolici obravnavane lokacije, podatki z upoštevanjem obdobja prodaje in obdobjem gradnje. V transakcijah so všteti stanovanjski in spremljajoči objekti in ureditve na stavbnih zemljiščih.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti in v sosednjih katastrskih občinah, na primerljivih lokacijah: stanovanjske stavbe na ravninskih parcelah, z ureditvami, z dostopom z javnih površin. Izbiro omejim na obdobje gradnje od leta 1960 do 1980. Stavbe so po podatkih GURS in po drugih dostopnih podatkih primerno vzdrževane, po načinu gradnje in po zasnovi primerljive z obravnavano. Upoštevam podatke o bruto površinah stavb, tako obravnavane, kot primerljivih. bruto površina obravnavanih stavb: 286 m².

Ogled obravnavane stavbe je bil opravljen le z zunanje strani.

Primerjalna analiza:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	#4
k.o.	Sp. Pirniče 1974	Sp. Pirniče 1974	Sp. Pirniče 1974	Sp. Pirniče 1974
ID stavbe .	41	295	258	-137
parc, št.	95/3	58/5 +	32956/7	329
Naslov, ulica	Sp. Pirniče 40B	Sp. Pirniče 24G	Sp. Pirniče 18C	Sp. Pirniče 19C
Vir podatkov	Cenilec	Cenilec	Cenilec	Cenilec
čas prodaje	5.6.2019	28.2.2017	20.2.2017	25.2.2019
ID prodaje	433787	317120		
Leto gradnje GURS	1994	1975	1977	1973
vzdrževanje	primerno	primerno	primerno	primerno
dodatni objekti	Garaža ID 419	0	0	0
Površina*, m2, neto	209	200	147,20	218
Zemljišče pod stavbo m2	103	93	98	161
Etažnost	3	3	2	2
Bruto površina	336	279	294,40	436
Površina zemljišča m2	608	797	531	954
Prodajna cena	308.000	250.000	130.000	205.000
Prodajna cena /m2 bruto	916,67	896,06	441,58	470,18
Prilagoditev velikost stavbe	+ 5%			+15%
Prilagoditev leto gradnje	-28%	-9%	-11%	-7%
Prilagojena cena EUR/m2	705,84	815,41	393,01	507,79
EL PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena cena	705,84	815,41	393,01	507,79

*površina stavbe, podatki GURS

#1	#2	#3	#4
Sp. Pirniče 40B 	Sp. Pirniče 24G 	Sp. Pirniče 18C 	Sp. Pirniče 19C 

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

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v komunalno primerljivo opremljenih območjih.

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je z javne površine ali s cest, ki so v lasti skupine lastnikov sosednjih nepremičnin. Prilagoditev ni potrebna

Prilagoditev starost stavbe: Vrednosti stavb prilagodem z upoštevanjem zastaranosti v vrednosti 1% na leto razlike:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	#4
Razlika v starosti stavb	-28 let	-9 let	-22 let	-7 let

Prilagoditev velikost stavbe: Bruto površina ocenjevana stavbe, ki jo upoštevam v oceni vrednosti – površina osnovne stavbe in garaže je primerljiva z izbranimi, razen pri

nepremičnini #1 in #4. Prilagoditev izvršim s korekcijo: razlika 150 m2. korekcija -15% za razliko 50 m2: -10%,

Pri določitvi **prilagoditve zaradi ugodnejšega časa prodaje** izhajam iz podatkov GURS. Po letu 2017 so se cene pričele umirjati, po letu 2018 so celo nekoliko stagnirale. Prilagoditev ni potrebna.

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevano nepremičnino, primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti. Upoštevam prilagojeno ceno primerljivih prodaj, izraženo na posamezno primerjano nepremičnino:

Trans	Lokacija	Prilagojena cena, EUR	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR
1	1906-576	705,84	1	4	0,4	282,34
2	1910-99	815,41	2	3	0,3	244,62
3	1770-1775	393,01	4	1	0,1	39,30
4	878,00	507,79	3	2	0,2	101,56
	Vrednost EUR					667,82

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje:
667,82 EUR/m2 bruto površine stavbe

Ocenjena vrednost:

k.o. Spodnje Pirniče 1975	*površina stavbe	vrednost EUR/m2	ocenjena vrednost
stavba ID 593 in ID 594 , del par. 1119/2	286	667,82	190.996,52

6.4.2 Del parcele št, 1120 (7.153 m2) najboljša kmetijska zemljišča:

V evidenci opravljenih transakcij so podatki o nepremičninah, ki so primerljive z ocenjevanimi nepremičninami, zemljišči, v isti in sosednjih katastrskih občinah. Upoštevam prodaje, ki so se vršile v letu 2019 in v letu 2020. Izbrana zemljišča so ravninska, v bližini poseljenih področij. Vir: portal trgovskop, cenilec.

Kmetijsko zemljišče je zahodni del parcele št. 1120 na površini 7.153 m2:

Ob ogledu je osrednji del parcele utrjeno parkirišče, posuto z gramozom, z dovozom s severne strani, z občinske ceste in preko parcele, ki ni predmet te naloge.

Vzhodni del parcele, ki se blago spušča proti zahodu, je izravnal z nasipom, utrjen, delno posut, delno travnat z otroškim igriščem. Ob zahodni meji je razvrščenih šest počitniških hišic (predvidevam, da so opremljene z vso potrebno komunalno infrastrukturo)

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

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je enak, z javne površine in po polskih poteh. Dostop do obravnavanih zemljišč je z javne površine, Prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje izvršene po letu 2015, v ugodnejših tržnih razmerah. Cene kmetijskih zemljišč se po letu 2018 niso opazno spreminjale, prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev velikost zemljišča: vsa zemljišča so primerna za samostojno kmetijsko rabo. Prilagoditev ni potrebna.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
k.o.	Sp. Pirniče 1975	Sp. Pirniče 1975	Zg. Pirniče 1974	Hraše 1968
Lokacija, parcelna številka	1150	1189	1125/1	294/1
Površina*, m ²	1.069	4.327	21.248	4.546
čas prodaje	28.1.2019	27.8.2019	17.12.2019	11.7.2019
ID posla	491945	443899	481098	439848
Prodajna cena, EUR	3.700	12.000	95.616	18.184
Prodajna cena EUR/m ²	3,46	2,77	4,50	4,00

**podrobni podatki dostopni na Javni podatki o nepremičninah, portal GURS

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevanim zemljiščem primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti:

Trans.	Lokacija	Prodajna cena, EUR /m ²	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR
1	#1	3,46	3	2	0,2	0,69
2	#2	2,77	2	3	0,3	0,83
3	#3	4,50	4	1	0,1	0,45
4	#4	4,00	1	4	0,4	1,60
	Vrednost, EUR/m ²					3,57

V oceni vrednosti upoštevam rezultate ocenjevanja po načinu tržnih primerjav.

Del površine parcele št. 1120, ki je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče v območju I. kategorije kmetijskih zemljišč, ki so trajno namenjena kmetijski rabi. je ob ogledu urejen kot parkirišče: del parkirišča je asfaltiran in varovan, del je posut. Na delu zemljišča je izveden nasip do višine cca 80 cm, delno travnat, delno posut, nameščene so lahke montažne hišice, ki so, predvidevam, opremljene s potrebnimi inštalacijami.

Ocenjeno vrednost kmetijske površine, ki je urejena v parkirišče, v utrjeno in posuto površino z manjšimi, parkovno urejenimi površinami, prilagodim z oceno stroškov sanacije te površine:

- odstranitev površinskih plasti in gramoznega tampona z odvozom na deponijo
- ponovni dovoz in planiranje rodovitne plasti zemlje.

Vir podatkov: Priročnik za izračun vrednosti zunanjih ureditev in podatki gradbenega portala PEG online. Površina 7.153 m²

povprečna debelina nasutja

50 cm

GC (gradbena cena, stanovanjska gradnja:

960 EUR/m² stanovanja)

opis del	količina m ³ /m ²	Cena EUR/m ²
Izkop gramoznega tampona deb. 40 cm, strojno, skupaj z ozelenitvami (grmičevje, drevje)	0,40	25,80
Odvoz materiala do 10 km z nakladanjem	0,40	15,00
Dobava in razgrnitev humusa	0,30	6,60
Skupaj stroški sanacije		46,60 EUR/m²

parc. št.	k.o. Spodnje Pirniče, 1975:	površina	m ²	EUR/m ²	EUR, celota
1120	Kmetijsko zemljišče	7.153	m ²	3,57	25.536,21
	Stroški sanacije zemljišča	7.153	m ²	-46,60	-333.329,80

Zaključek: stroški sanacije degradiranega zemljišča na površini 7.153 m² bistveno presega vrednost, ki bi jo doseglo kmetijsko zemljišče.

Stroški odstranjevanja počitniških hišic niso ocenjeni. Inšpekcijski postopek št. 06122-2174/2019-29 še ni zaključen.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

parc. št.	k.o. Spodnje Pirniče, 1975:	Vrednost, EUR
1119/2	zemljišče, 40% del parcele 119/2 in stavbe ID 593 in 594	190.996,52
1119/3	zemljišče, 60% del parcele 119/2 in poslovna stavba ID 592	419.753,00
	Skupaj nepremičnini parc. št. 119/2, 1119/3	610.749,52
1120	Zemljišče, del: parkirišče 2.017 m ² z uto ID 1016	127.967,49
	Zemljišče, del: kmetijsko zemljišče 7.153 m ²	25.536,21
	Parcela št. 1120 skupaj	153.503,70
	Sanacija parcele št. 1120:	-333.329,80
	Skupaj nepremičnina parc. št. 1120	-179.826,10
	skupna vrednost 430.923,42	430.923,42

8 ZAKLJUČEK

Oceno vrednosti nepremičnin k.o. Spodnje Pirniče 1975 parcele št. 1119/2, 1119/3, 1120 s stavbami na naslovu Spodnje Pirniče 56, Ljubljana, po ogledu, po podatkih katastra stavb in zemljišč in po drugih javno dostopnih podatkih, zaključim z upoštevanjem rezultatov po na donosu zasnovanem načinu za poslovni del nepremičnin in po načinu tržnih primerjav za kmetijsko zemljišče in stanovanjski del nepremičnin in znaša, na dan ocenjevanja, zaokroženo:

parc. št.	k.o. Spodnje Pirniče, 1975:	Vrednost, EUR
1119/2	40% del parcele 1119/2 in stavbe ID 593 in 594	191.000
1119/3	Parc. 1119/3 z 60% del parcele 1119/2 in poslovno stavbo ID 592	420.000
1120	Parkirišče, kmetijsko zemljišče	153.500
	Skupna vrednost:	764.500
	Sanacija stanja na parceli št. 1120*	-333.300
	Skupna vrednost	431.200

*Stroški sanacije so ocenjeni po ureditveni odločbi št. 0611-3823/2014-9 z dne 16.03.2015 Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Inšpektorata za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

Z izbruhom pandemije korona virusa SARS-CoV-19 v letu 2020 je je nepremičninskih trgov mogoče opaziti zastoj in povečano negotovost. Na osnovi novonastalih okoliščin za obdobje od 17. 3. 2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti.

Poslovne nepremičnine, kamor uvrščamo gostinske objekte, se v času ocenjevanja slabo tržijo. O trgu stanovanjskih nepremičnin ni zanesljivih izhodiščnih podatkov, a trg na tem področju ni povržen tolikšnemu nihanju. Isto velja za trg s kmetijskimi zemljišči.

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu. Razmere vplivajo na čas, potreben, da nepremičnino, ob primernem oglaševanju, prodamo.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov, z upoštevanjem MSOV

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

██████████, Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, 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 z veljavnostjo 31.01.2020.
- 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.




SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA ██████████

Lokacija, naslov stavb : Spodnje Pirniče 56, 1215 Medvode

k.o. Spodnje Pirniče, 1975:

zap.	parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2	ID
1	581		ne	2.816	m2	4789851
		gozdno zemljišče		100	%	
	<i>Bon 26</i>	<i>Gozdna zemljišča</i>		<i>2.816</i>	<i>m2</i>	
2	884		ne	7.967	m2	591234
		gozdno zemljišče		100	%	
	<i>Bon 31</i>	<i>Gozdna zemljišča</i>		<i>7.967</i>	<i>m2</i>	
3	1017		ne	4.093	m2	4789851
		gozdno zemljišče		100	%	
	<i>Bon 31</i>	<i>Gozdna zemljišča</i>		<i>4.093</i>	<i>m2</i>	
4	1030		ne	9.520	m2	423500
		gozdno zemljišče		100	%	
	<i>Bon 31</i>	<i>Gozdna zemljišča</i>		<i>9.520</i>	<i>m2</i>	
5	1119/2		ne	1.467	m2	4336872
		Tloris stavbe		15,8	%	
		Nedoločena raba		84,2	%	
		<i>Stanovanjske površine</i>		<i>1.467</i>	<i>m2</i>	
6	1119/3	pozidano zemljišče	ne	412	m2	2942736
		Tloris stavbe		86,5	%	
		Nedoločena raba		13,5	%	
		<i>Stanovanjske površine</i>		<i>412</i>	<i>m2</i>	
7	1120		ne	9.170	m2	3614919
		kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov		32,8	%	
		Nedoločena raba		67,20	%	
	<i>Bon 75</i>	<i>Najboljša kmetijska zemljišča</i>		<i>7.153</i>	<i>m2</i>	
		<i>Ostale prometne površine</i>		<i>2.017</i>	<i>m2</i>	



Katastrska občina 1975 številka stavbe 593

NASLOV STAVBE		Spodnje Pirniče 56
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1975 SPODNJE PIRNIČE	1119/2	*117
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	7,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1966	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	

Katastrska občina 1975 številka stavbe 593 številka dela stavbe 1

NASLOV DELA STAVBE	Spodnje Pirniče 56
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	59,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	81,0
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Seznam dodatnih prostorov

nerazporejen prostor	*-4,40
odprta terasa, balkon, loža	6,60
shramba, sušilnica, pralnica	4,30
klet	14,60
bivalni prostor	59,90

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

Katastrska občina 1975 številka stavbe 594

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1975 SPODNJE PIRNIČE	1119/2	*52
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	4,3	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1966	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	

Katastrska občina 1975 številka stavbe 594 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	42,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	42,5
ŠTEVILKA ETAŽE	1

LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
---------------------------	---------------

Seznam dodatnih prostorov

garaža	42,50
--------	-------

Katastrska občina 1975 številka stavbe 592

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1975 SPODNJE PIRNIČE	1119/3	*412

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	9,5
LETO IZGRADNJE STAVBE	1998
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	1
TIP STAVBE	1 - samostoječa
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da

Katastrska občina 1975 številka stavbe 592 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prehrambni gostinski obrat
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	587,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	757,8
ŠTEVILKA ETAŽE	2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Seznam dodatnih prostorov

nerazporejen prostor	*170,80
lokal, prodajalna	587,00

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

Katastrska občina 1975 številka stavbe 1016

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1975 SPODNJE PIRNIČE	1120	*46

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
LETO IZGRADNJE STAVBE	1940
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	1970
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les

Katastrska občina 1975 številka stavbe 1016 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	25,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	25,2
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Seznam dodatnih prostorov

kmetijski prostor	25,20
-------------------	-------