



OKRAJNO SODIŠČE V GROSUPLJEM
PREJETO

dne 26 - 02 - 2024 20

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine :

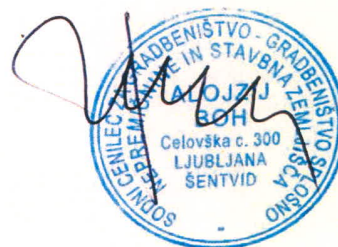
Nepremičnine ID znak 1784-244-309, kar predstavlja del stavbe št. 309 v stavbi št. 244, k.o. 1784 Stranska vas, stanovanje v 1, 3 etaži večstanovanjskega objekta na lokaciji Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje.

Okrajno sodišče v Grosupljem, Opr. št. 3039 VL 34552/2022.

V izvršilni zadevi:

Upnik : NOVA LJUBLJANSKA BANKA, d.d., Ljubljana, Trg Republike 2, Ljubljana .

Dolžnik : Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje.



Ljubljana, 23.2.2023

Alojzij Boh

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet cenitvenega poročila :

Ocena vrednosti nepremičnine z ID znak 1784-244-309, kar predstavlja del stavbe št. 309 v stavbi št. 244, k.o. 1784 Stranska vas, stanovanje v 1, 3 etaži večstanovanjskega objekta na lokaciji Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje.

Okrajno sodišče v Grosupljem, Opr. št. 3039 VL 34552/2022.

V izvršilni zadevi:

Upnik : NOVA LJUBLJANSKA BANKA, d.d., Ljubljana, Trg Republike 2, Ljubljana .

Dolžnik : Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje.

Lastnik nepremičnine :

Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 078, 1290 Grosuplje do ½ in
Polona Travnkar Pouh, Pri nadvozu 004A, 1290 Grosuplje do ½.

Ogled :

Vabilo za ogled je bilo dolžniku poslano 3 x po e-pošti.

Dolžnik je 2 x prosil za preložitve iz različnih osebnih razlogov, za zadnji ogled razpisan za dne 22.2.2024 pa je izvedencu posredoval e-sporočilo z spodaj navedeno vsebino :

»Spoštovani,

odločil sem se, da vam ne želim pokazati notranjosti nepremičnine zato jo lahko ocenite po javno dostopnih podatkih uradnih evidenc in na podlagi zunanjega ogleda ».

Sporočilo je bilo izvedencu poslano dne 21.2.2024 ob 16.43.

Na osnovi prejetega e-sporočila dolžnika izvedencu je bil dne 22.2.2024 opravljen samo zunanji ogled, vsi ostali podatki pa so povzeti iz javno dostopnih podatkov.

Datum ocene vrednosti: 22.2.2024

Datum ogleda : 22.2.2024

Datum izdelave : 23.2.2024

Ocenjevalec : Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

Identifikacija nepremičnine :

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine.

Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so

navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd. so navedena v zemljiški knjigi). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve naročnika. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 22.2.2024 .
Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 22.2.2024 .
Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 22.2.2024
Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 23.2.2024

Podlaga ocenjevanja vrednosti :

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bo temeljilo poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so naštetje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana **tržna vrednost**.

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

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem povezan z osebami – lastniki ali strankami postopka, in v zadnjih treh letih oziroma do sedaj sploh nisem izdeloval ocene vrednosti tega premoženja,
- 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, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja ,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo cenitvenega poročila so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – naročnika in ogleda na kraju samem.

Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave cenitvenega poročila so vsi ostali podatki povzeti po listinski dokumentaciji listin spisa in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.

- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

Posebne predpostavke :

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončane oziroma so dokončane.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

3.0 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so **način tržnih primerjav**, **na donosu zasnovan način** in **nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Način tržnih primerjav

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.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav:

- a) posli z ocenjevanim sredstvom ali temu bistveno podobnimi sredstvi niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga;
- b) sredstvo ali temu bistveno podobna sredstva se javno trži, vendar ne dejavno;
- c) informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve;
- d) informacije o nedavnih poslih niso zanesljive (npr. govorice, manjkajoče informacije, sinergijski kupec, ne po tržnih načelih, prodaja v stiski itd.);
- e) pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek.

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celo kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih podatkov, ki temeljijo na trgu (npr. metrike ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi, kot so dejanski donosi in donosnost).

Kadar se primerljiva tržna informacija ne nanaša na točno ali v bistvu enako sredstvo, mora ocenjevalec vrednosti opraviti primerjalno analizo podobnosti in razlik po kakovosti in količini med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom.

Na podlagi primerjalne analize bo pogosto treba opraviti prilagoditve. Take prilagoditve morajo biti utemeljene in ocenjevalci vrednosti morajo dokumentirati razloge za prilagoditve oz. jih obrazložiti.

Na donosu zasnovan način

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:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca,
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale na to, da naj bi se zanje uporabljal in imel pomembno težo na donosu zasnovan način, pa so v nadaljevanju navedene še dodatne okoliščine, v katerih se na donosu zasnovan način lahko uporablja in ima pomembno težo. Pri uporabi na donosu zasnovanega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po na donosu zasnovanem načinu:

- a) zmožnost ocenjevanega sredstva, da ustvarja **dohodek**, je le eden od več dejavnikov, ki vplivajo na vrednost s stališča tržnega udeleženca;
- b) obstaja pomembna **negotovost** glede količine in časa prihodnjega dohodka, povezanega z ocenjevanim sredstvom;
- c) **ni dostopa do informacij** v zvezi z ocenjevanim sredstvom (na primer manjšinski lastnik ima lahko dostop do prejšnjih računovodskih izkazov, ne pa do napovedi oz. predračunov) in/ali
- d) ocenjevano sredstvo **še ni začelo** ustvarjati dohodka, predvideno pa je, da ga bo.

Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki **pričakujejo donos** od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Na splošno lahko naložbeniki pričakujejo samo nadomestilo za sistematično tveganje (znano tudi kot tržno tveganje).

Nabavnovrednostni način

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

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

Čeprav bi okoliščine nakazovale, da naj bi uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo, pa obstajajo še dodatne okoliščine, v katerih bi lahko uporabili nabavnovrednostni način in mu dali pomembno težo. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina v takih okoliščinah naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali bi lahko uporabil in tehtal še kakršne koli druge načine za potrditev ocene vrednosti, določene po nabavnovrednostnem načinu:

- a) tržni udeleženci bi lahko razmišljali o tem, da ustvarijo sredstvo podobne koristnosti, vendar obstajajo morebitne zakonske ali s predpisi ustvarjene ovire, ali pa je za ponovno stvaritev sredstva potrebnega zelo veliko časa;
- b) kadar se nabavnovrednostni način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanja vrednosti (če se na primer nabavnovrednostni način uporabi za potrditev, ali bi utegnilo imeti podjetje, ki je bilo ovrednoteno kot delujoče podjetje, morda večjo vrednost na likvidacijski podlagi); in/ali
- c) sredstvo je bilo nedavno ustvarjeno, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavnovrednostnem načinu, visoko **stopnjo zanesljivosti**.

Vrednost delno dokončanega sredstva bo na splošno kazala stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (in ali so ti stroški prispevali k vrednosti), ter pričakovanja tržnih udeležencev glede vrednosti nepremičnine, ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje sredstva, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje.

4.0 OPIS NEPREMIČNINE

Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema, zasnova :

Predmetne nepremičnine z ID znak : Nepremičnine ID znak 1784-244-309, kar predstavlja del stavbe št. 309 v stavbi št. 244, k.o. 1784 Stranska vas, stanovanje v 1, 3 etaži večstanovanjskega objekta na lokaciji Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje.

Objekt je lociran v urbaniziranem okolju z gradnjo blokovne gradnje P+1-3-4. Okolica objekta je hortikolturano urejena, do objekta vodi asfaltna servisna cesta od odcepa mestne vpadnice za Grosuplje. Komunikativnost objekta z okolico je zadovoljiva. Objekt je priključen na vodovodno, električno, telefonsko, kanalizacijsko omrežje, CaTV kabelsko omrežje in daljinsko ogrevanje.

Lokacija okoli objekta : Je urejena, izvedena so parkirna mesta, okolica je asfaltirana z izvedenimi betonskimi robniki, pločniki. Izvedena je tudi ulična razsvetljava in dvoriščna razsvetljava, izvedena dodatna parkirišča , zelenice.

Individualna komunalna opremljenost :

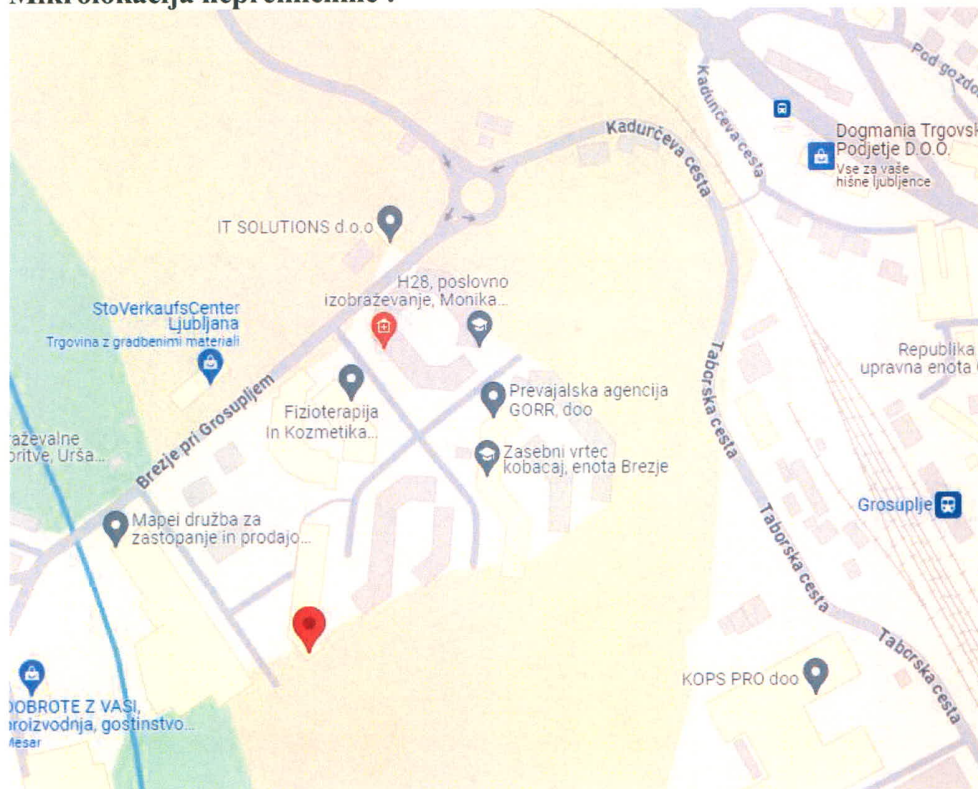
- toplovodno omrežje – daljinsko ogrevanje, širša lokacija,
- vodovodno in hidrantno omrežje – širša lokacija,
- javno kanalizacijo,
- električno distributivno omrežje v kabelski izvedbi,
- elektronske komunikacije.

Kolektivna komunalna opremljenost :

- asfaltne ceste s hodniki za pešce in vso potrebno prometno signalizacijo,
- javno razsvetljava v kabelski izvedbi,
- parkirišča v sklopu cest in posebna parkirišča, parkirna hiša,
- odvodnavanje javnih in prostih površin v posebej urejeno kanalizacijo.

Povezava z centrom Ljubljane je možna individualno z osebnim vozilom in z avtobusnim primestnim prevozom je dobra.

Mikrolokacija nepremičnine :



Slika 1 : Mikrolokacija



Slika 2 : Makrolokacija



Slika 3 : Identifikacija stavbe št. ID 244 na parc. št. 922/85, 922/86, k.o. 1784 Stranska vas

Zemljiškoknjižni podatki :

Stavba št. 244, k.o. 1784 Stranska vas stoji na parceli št. 922/85, 922/86, k.o. 1784 Stranska vas izmere 1.133 m². Omenjena parcela predstavlja stavbišče, dejanska raba je pozidano zemljišče in namenska raba je stanovanjske površine.

Opis stavbe in stanovanja :

Tehnični opis stanovanjske zgradbe in stanovanja :

Stanovanje z oznako K1-3/S4-1N-09 v 1. nadstropju (3. etaža) s shrambo v kleti (1. etaža) v izmeri 77,67 m², na naslovu Brezje pri Grosupljem 78, z id. št. 1784-244-309. Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 04.02.2005 in odločbe GURS OGU Grosuplje št. 90332-0037/2004 z dne 28.12.2004. Stanovanje. K1-3/S4-1N-09 v 1. nad. s shrambo v kleti, Brezje pri Gros. 78 1290 Grosuplje.

Obravnavana je enota stanovanja v večstanovanjskem objektu. Nosilne stenske konstrukcije so opečnate gradnje, dodatno toplotno izolirane in z ometom kot fasadni sloj. Stropna konstrukcija obravnavanega stanovanja je armirano-betonska plošča, dodatno toplotno zaščitena in meji na neogrevano podstrešje. Okna so iz PVC materiala, dvoslojno zastekljena.

Ogrevanje stanovanja in priprava tople sanitarne vode se zagotavlja z daljinsko toploto.

Izmere površine stanovanja :

Stanovanje je neto tlorisne izmere NTL = 77.70 m², uporabna površina UP = 59.80 m². Bivalni prostor 59.80 m², loža 11.70 m², klet 6.20 m². KTP = 59.80 m² + 0.50 x 17.90 m² = 68.75 m².

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	1784 STRANSKA VAS
Številka stavbe:	244
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	4.445,8m ²
Število etaž:	4
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	29
Število poslovnih prostorov:	36
Tip položaja stavbe:	krajna vrstna stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	325,7 m
Najvišja višinska kota stavbe:	342,8 m
Karakteristična višina stavbe:	328,6 m
Leto izgradnje stavbe:	2004
Material nosilne konstrukcije:	beton, železobeton
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisna zemljišča pod stavbo na parceli
1784 STRANSKA VAS	922/85	242 m ²
1784 STRANSKA VAS	922/86	891 m ²

Številka dela stavbe:	309
Naslov:	Grosuplje, Brezje pri Grosupljem 78, 309
Št.stanovanja ali posl.prostora:	309
Status:	Katastrski vpis po ZENDMPE
Dejanska raba:	stanovanje
Uporabna površina:	59,8 m ²
Neto tlorisna površina:	77,7 m ²
Številka etaže:	1, 3
Številka etaže glavnega vhoda:	3
Upravnik:	AKTIVA UPRAVLJANJE, upravljanje in vzdrž
Status upravnika:	R – registrski
Dvigalo:	Da
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Prostori dela stavbe	

bivalni prostor	59,8 m ²
klet	6,2 m ²
odprta terasa, balkon, loža	11,7 m ²

katastrska občina 1784 STRANSKA VAS, stavba 244



Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9415204

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/2

Borut Pouh, Brezje pri Grosupljem 078, 1290 Grosuplje do ½ in Polona Travnikar Pouh, Pri nadvozu 004A, 1290 Grosuplje do ½.

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Vpisanih več hipotek :

ID pravice / zaznambe **13281639**

čas začetka učinkovanja 23.01.2008 10:21:00

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 1784 STRANSKA VAS stavba 244 del stavbe 309 (ID 5472215)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 498.180,00 CHF

4/6

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 31.01.2038

imetnik : Addiko Bank d.d., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana

ID pravice / zaznambe **20271947**

čas začetka učinkovanja 31.05.2019 12:56:31

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 1784 STRANSKA VAS stavba 244 del stavbe 309 (ID 5472215)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 16.992,17 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 24.05.2019

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 16.992,17 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku

sklepa Okrajnega sodišča v Grosupljem z dne 30.05.2019, opr. št. Z 36/2019.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000

firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA

naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

ID pravice / zaznambe **20784880**
čas začetka učinkovanja 11.03.2020 14:01:49
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1784 STRANSKA VAS stavba 244 del stavbe 309 (ID 5472215)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 5.072,32 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 03.03.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 5.072,32 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku
sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Grosupljem, opr. št. Z 19/2020, z dne 06.03.2020.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

ID pravice / zaznambe **22002976**
čas začetka učinkovanja 26.07.2021 11:49:20
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1784 STRANSKA VAS stavba 244 del stavbe 309 (ID 5472215)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.957,47 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 21.07.2021
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 7.957,47 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku
sklepa Okrajnega sodišča v Grosupljem z dne 26.07.2021, opr. št. Z 41/2021.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

Slike :





5.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2022, Poročilo o nepremičninske trgu GURS za leto 2022 :

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2022 :

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

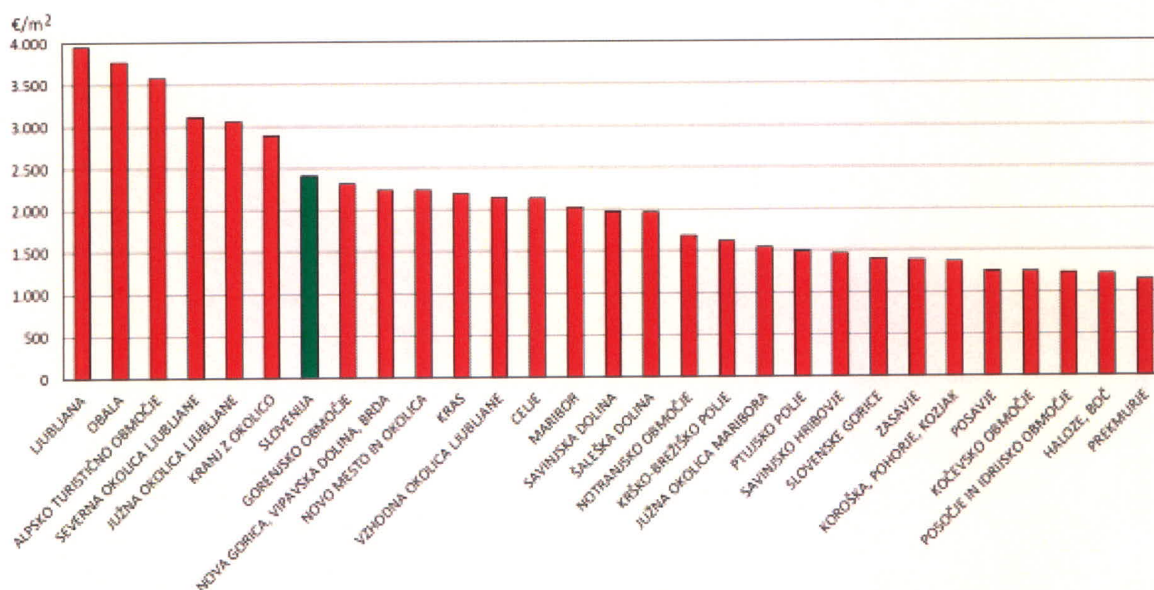
ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39

VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRISKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	24	195.000	25	50

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah :

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2.400 €/m²) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 evrov na kvadratni meter.

Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022 :



Lani so bile cene stanovanj na letni ravni še vedno najvišje v Ljubljani, a so jih v zadnjem četrtletju, prvič po letu 2017, ponovno prehiteli cene na Obali. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.950 €/m²) je bila lani v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na Obali (3.770 €/m²), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankarano, pa kar za 720 evrov.

Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani Alpsko turistično območje (srednja cena 3.580 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Na tem območju se je lani srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2021, ko smo tu zabeležili izredno rast cen stanovanj, zvišala za 320 evrov na kvadratni meter.

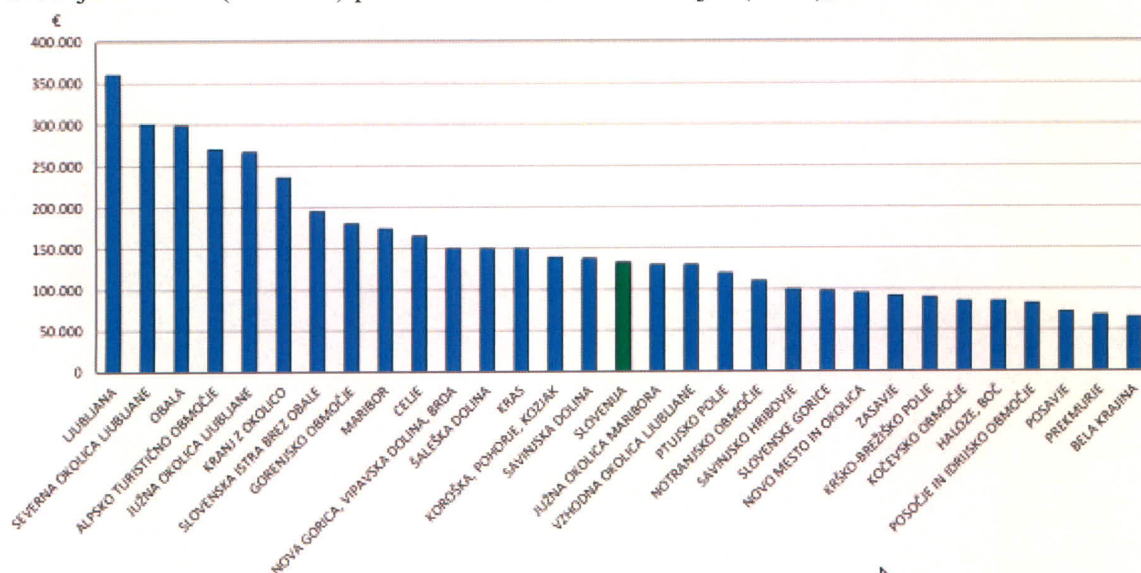
Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 €/m²), na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m²), ter v Kranju z okolico (2.890 €/m²). Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 €/m². Tik za njim pa območji Novega mesta z okolico (ki vključuje tudi Trebnje) in Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 €/m².

Tako kot že leto prej so bila lani najcenejša stanovanja v Beli Krajini, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 €/m²) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 €/m² je bila lani sicer le še srednja cena stanovanj v Prekmurju (1.140 €/m²).

Stanovanjske hiše:

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov. Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022 :



Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in

Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju

Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v RS :

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (veržno glede na predhodno leto) :

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015) :

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2015-2017	15%	9%	5%
2015-2018	26%	15%	14%
2015-2019	33%	20%	20%
2015-2020	39%	23%	25%
2015-2021	60%	39%	40%
2015-2022	90%	56%	64%

JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE

Tržno analitično območje (TAO) Južna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO)



TRŽNE CENE

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	2.540	3.060	3.540	1994	54
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	33	2.750	3.100	3.660	2004	54
LAO LOGATEC, KALCE	30	2.410	2.830	3.220	1984	55
LAO VRHNIKA	28	2.750	3.140	3.520	1981	45
LAO LAVRICA, ŠKOFLICA	20	3.260	3.580	4.080	2009	69
LAO VIŠNJA GORA, IVANČNA GORICA	17	2.210	2.580	2.890	2002	51
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	16	2.540	2.920	3.300	1988	45

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Južna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	135	210.000	267.000	330.000	1990	166	640
LAO JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE BREZ VEČJIH KRAJEV	82	182.000	245.000	318.000	1990	153	770
LAO BREZOVICA, GORICE	16	260.000	320.000	349.000	1987	226	470
LAO GROSUPLJE, ŠMARJE SAP	14	236.000	295.000	341.000	1987	163	420

GIBANJE CEN

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015):

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	2%	7%
2015-2017	12%	12%
2015-2018	23%	17%
2015-2019	32%	23%
2015-2020	36%	25%
2015-2021	65%	49%
2015-2022	81%	76%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Južna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto):

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	2%	7%
2016-2017	10%	5%
2017-2018	10%	5%
2018-2019	7%	5%
2019-2020	3%	2%
2020-2021	21%	19%
2021-2022	10%	18%

GIBANJE CEN NEPREMIČNIN – SURS 3. ČETRTLETJE 2023 :
Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	Č3 2023 Č4 2022	Č3 2023 Č2 2023	Č3 2023 Č3 2022	Č3 2023 Ø 2015
	stopnja rasti (%)			indeks
1 Stanovanjske nepremičnine – skupaj	4,3	0,7	5,7	186,48
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	5,2	11,5	7,3	167,74
1.1.1 Nova stanovanja	4,4	13,9	10,7	174,25
1.1.2 Nove hiše	8,0	4,1	-7,5	149,28
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	4,2	-0,2	5,6	190,03
1.2.1 Rabljena stanovanja	2,2	-0,3	4,1	197,37
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	1,0	-0,1	1,0	187,30
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	2,7	-0,5	5,8	202,02
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	5,3	1,6	8,1	213,68
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	1,9	-0,5	4,5	202,15
1.2.2 Rabljene hiše	7,7	0,1	7,9	175,66

Poročilo o nepremičninskem trgu GURS 1. polletje 2023 :

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2023

V prvem polletju 2023 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.550 €/m².

Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja Ljubljana, kljub temu, da se je v prvem polletju 2023 srednja cena rabljenega stanovanja (3.880 €/m²) v primerjavi z enim letom prej znižala za 100 €/m² in je tako ostala pod mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.400 in 4.500 €/m².

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	2.701	1.840	2.550	3.540	1974	51
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

6.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost – Stanovanje je ocenjeno na osnovi preveritev podatkov o prodajnih transakcijah in sicer na osnovi prodajnih podatkov po sklenjenih pogodbah preko podatkov GURS-aplikacije Trgoskop in SCG Cenilec.

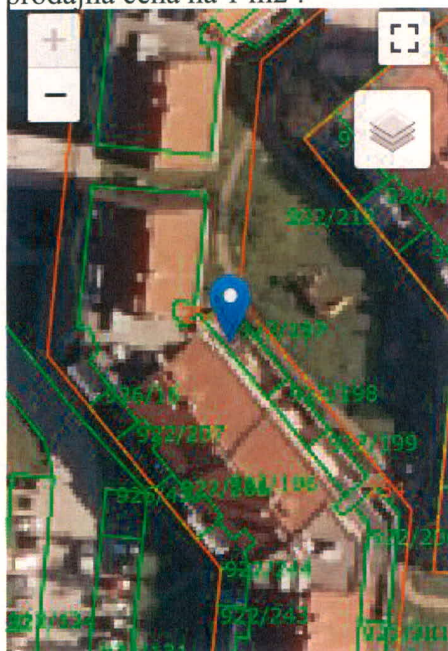
Metoda neposredne primerjave prodaj

Pri tej metodi ocenjevalec določi vrednost nepremičninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Pri tem izbere podobne nepremičnine, ki so bile prodane nedavno in ugotovi razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi nepremičninami. Na podlagi razlik, ki vplivajo na vrednost, prilagodi cene nepremičninskih pravic primerjanih nepremičnin. Rezultat je ocena prodajnih vrednosti primerjanih nepremičnin, ki bi bile prodane z enakimi značilnostmi, kot ocenjevana nepremičnina. Tako prilagojena cena omogočajo ocenjevalcu določitev najverjetnejše cene, ki bi jo ocenjevana nepremičnina dosegla na trgu.

Prodajni podatki za neizdelana podstrešja :

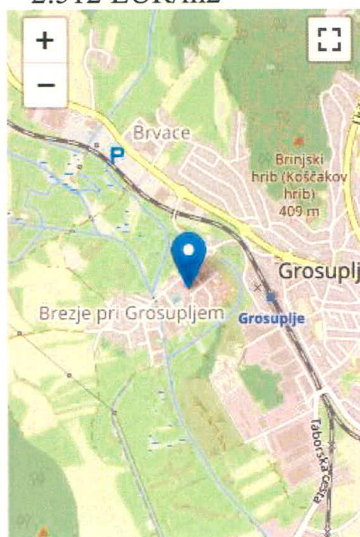
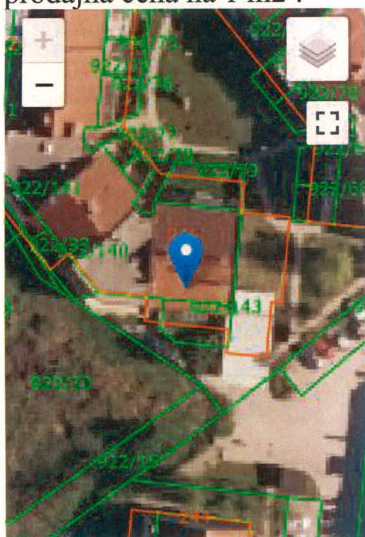
1. Prodajni podatek - Cen 748794 :

prodajna cena : 200.000 EUR – 13.000 EUR (PM) = 187.000 EUR
čas prodaje: 21.6.2023
lokacija : Brezje pri Grosupljem 92, Grosuplje
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1784-254-207, gradnja 2006, stanovanje NTL = 58.00 m², UP = 46.80 m², lega 1,3 etaža/5 etaž, Razmerje UP/NTL = 0.81. KTP = 46.80 m² + 0.50 x 11.20 m² = 52.40 m²
lega – etaža : gradnja 2006,
prodajna cena na 1 m² : 3.569 EUR/m²



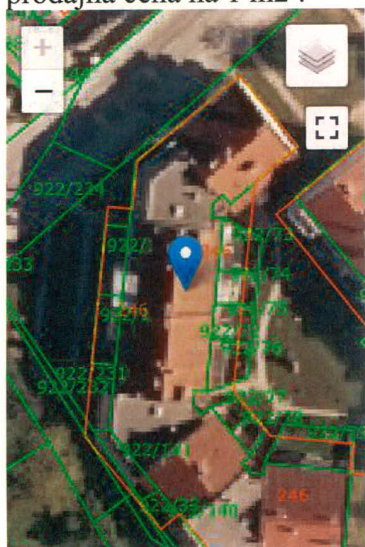
2. Prodajni podatek - Cen 651074 :

prodajna cena : 236.000 EUR – 24.000 EUR (PM) = 212.000 EUR
čas prodaje: 12.4.2022
lokacija : Brezje pri Grosupljem 72, Grosuplje
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1784-246-213 , gradnja 2005, stanovanje NTL = 92.30 m², UP = 76.50 m², lega 4 etaža/5 etaž, Razmerje UP/NTL = 0.83. KTP = 76.50 m² + 0.50 x 15.80 m² = 84.40 m²
lega – etaža : gradnja 2006,
prodajna cena na 1 m² : 2.512 EUR/m²

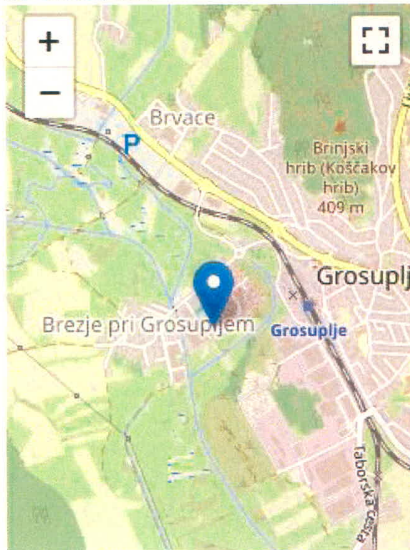
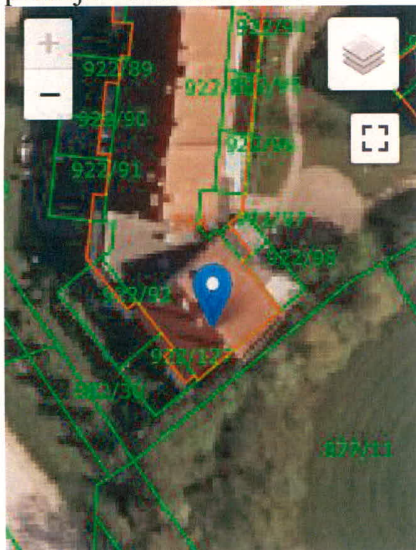


3. Prodajni podatek - Cen 559487 :

prodajna cena : 172.000 EUR – 9.000 EUR (PM) = 163.000 EUR
čas prodaje: 11.10.2021
lokacija : Brezje pri Grosupljem 74, Grosuplje
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1784-246-212 , gradnja 2005, stanovanje NTL = 76.10 m², UP = 61.60 m², lega 4 etaža/5 etaž, Razmerje UP/NTL = 0.81. KTP = 61.60 m² + 0.50 x 14,50 m² = 68.85 m²
lega – etaža : gradnja 2005,
prodajna cena na 1 m² : 2.368 EUR/m²



prodajna cena : 200.000 EUR – 9.000 EUR (PM) = 191.000 EUR
čas prodaje: 11.10.2021
lokacija : Brezje pri Grosupljem 74, Grosuplje
ID stavbe neto tlorisna površina : ID 1784-244-307 , gradnja 2004, stanovanje NTL =
79.40 m², UP = 59.10 m², lega 1,3 etaža/5 etaž, Razmerje UP/NTL = 0.74. KTP = 59.10 m²
+ 0.50 x 20.3 m² = 69.25 m²
lega – etaža : gradnja 2005,
prodajna cena na 1 m² : 2.758 EUR/m²



Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic, iz tega razloga ne delam prilagoditev.

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bile prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje.

Tržni pogoji: vse nepremičnine so prodane v letu 2021 in 2023 , zaradi tega so narejene prilagoditve povečanje cen stanovanjskih nepremičnin . Sicer so prilagoditve narejene na osnovi poročil GURS-a in Statističnega urada RS.

Fizično stanje : Fizično stanje ocenjevanega prostora ni poznano, za primerljive nepremičnine se upoštevajo podatki iz katastra stavb GURS-a..

Ko primerjam lokacijo ocenjewane nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija enaka za vse primerljive nepremičnine, v stanovanjskih objektih ni dvigala zato razlike glede na lego stanovanja v stavbi je upoštevano.

Prilagoditev zaradi drugih lastnosti ali omejitev ni narejena.

Prilagoditev za fizične lastnosti :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	-1,6%	1,6%	0,0%	0,1%
- Prilagoditev zaradi starosti / stanje:	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	-1,6%	1,6%	0,0%	0,1%

OCENA VREDNOSTI :

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevano stanovanje	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	187.000	212.000	163.000	191.000
Prodajna cena € / m2 NTP		3.569	2.512	2.367	2.758
Leto izgradnje	2004	2006	2006	2005	2004
Površina (m2) - KTP	68,75	52,4	84,40	68,85	69,25
Čas prodaje		21.06.2023	12.04.2022	11.10.2021	11.01.2021
Razmerje UP/NTL :	1,00				
Prilagoditve nepremičnine :					
Prodajni pogoji		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		0,0%	5,0%	15,0%	24,0%
Prilagoditev zaradi lokacije/lega		0,0%	-1,0%	-1,0%	0,0%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		-1,6%	1,6%	0,0%	0,1%
Razmerje UP/NTL :	upoštevana KTP	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
skupaj prilagoditve:		-1,6%	5,6%	14,0%	24,1%
Prilagojena cena (€/m2)		3.512	2.653	2.699	3.423
Prilagoditev za garažo		0	0	0	0
Nova prilagojena vrednost :		3.512	2.653	2.699	3.423
Uteži :		0,25	0,25	0,25	0,25
Ocenjena vrednost :		3.071 € m2			
Površina :		68,75	211.163 €		
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:		211.163 €			

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE – na način tržnih primerjav :**OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE – brez omejitev, delež 1/1 :**

Ocena vrednosti nepremičnine z ID znak 1784-244-309, kar predstavlja del stavbe št. 309 v stavbi št. 244, k.o. 1784 Stranska vas, stanovanje v 1, 3 etaži večstanovanjskega objekta na lokaciji Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje je ocenjena na vrednost :

Zaokroženo 211.200 EUR

(Z besedo : dvestoenajsttisočdvesto EUR)

MNENJE GLEDE OCENJENE VREDNOSTI – ZASEDENE NEPREMIČNINE IN VPLIVA SOLASTNIŠKEGA DELEŽA NEPREMIČNINE :

VPLIV - ZASEDENOST NEPREMIČNINE :

Na ogledu ni bilo ugotovljeno, da je nepremičnina v uporabi, ja pa to mogoče predpostaviti na osnovi komunikacije z dolžnikom, da je nepremičnina v uporabi.

Diskont zaradi zasedenosti nepremičnine upoštevam, da je slednje mogoče urediti v času 3 let.

Predpostavlja se da traja postopek urejanja izselitve po postopku sodišča za čas 3 leta. Diskontno stopnjo upoštevam za po metodi dograjevanja. Skupaj diskontno meto upoštevam za donosnost netveganih naložb na 2.5 % in tveganje za stanovanjske nepremičnine na povp (2.2 % do 3.9 %) povp. 3.05 % , premija za ohranitev kapitala 0.3 % , skupaj 5,85 % . za čas 3 leta.

$$\text{Prilagoditev} = 1 / (1 + 0.0585) = 0.843 \text{ oz. } - 15.68 \% . \text{ Manjvrednost za čas 3 leta :}$$

$$\text{MNV} = 211.200 \text{ EUR} - (15.68 \%) = 211.200 \text{ EUR} - 33.116 \text{ EUR} = 178.084 \text{ EUR}$$

Vpliv na zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi zasedenosti : - 33.116 EUR

VPLIV - SOLASTNIŠTVO NA NEPREMIČNINI :

Vrednost solastniškega deleža nepremičnine ni enak polnemu lastniškemu deležu in sicer iz tega razloga ocenjujem zmanjšanje vrednosti zaradi solastništva na najmanj 10-20%, kar je odvisno od lokacije, velikosti solastniškega deleža in vrste nepremičnine. Glede na to, da gre za stanovanje v stanovanjskem objektu na povprečni lokaciji in polovični solastniški delež, ocenjujem zmanjšanje vrednosti za – 15 % od polne vrednosti nepremičnine.

Ocena vrednosti solastniškega deleža : $0.15 \times 211.200 \text{ EUR} =$ - 31.680 EUR

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE Z UPOŠTEVANJEM OBREMENITVE ZA ZASEDENOST IN SOLASTNIŠTVO :

Ocenjena vrednost nepremičnine z upoštevanjem zasedenosti in solastništva za delež $\frac{1}{2}$:

$$\text{Vr} : (211.200 \text{ EUR} - 33.116 \text{ EUR} - 31.680 \text{ EUR}) \times \frac{1}{2} = 146.404 \text{ EUR} \times \frac{1}{2} = 73.202 \text{ EUR}$$

OCENA VREDNOSTI ZASEDENEGA SOLASTNIŠKEGA DELEŽA $\frac{1}{2}$:

OCENJENA VREDNOST ZASEDENEGA SOLASTNIŠKEGA DELEŽA $\frac{1}{2}$ NA NEPREMIČNINI z ID znak 1784-244-309, kar predstavlja del stavbe št. 309 v stavbi št. 244, k.o. 1784 Stranska vas, stanovanje v 1, 3 etaži večstanovanjskega objekta na lokaciji Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje je ocenjeno na vrednost :

Zaokroženo :

73.202 EUR

(Z besedo : triinsedemdesettisočdvestodva EUR).

7.0 SKLEPNA UGOTOVITEV O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE (zasedene nepremičnine in delež $\frac{1}{2}$)

OCENJENA VREDNOST ZASEDENEGA SOLASTNIŠKEGA DELEŽA $\frac{1}{2}$ NA NEPREMIČNINI z ID znak 1784-244-309, kar predstavlja del stavbe št. 309 v stavbi št. 244, k.o. 1784 Stranska vas, stanovanje v 1, 3 etaži večstanovanjskega objekta na lokaciji Brezje pri Grosupljem 78, Grosuplje je ocenjeno na vrednost :

Zaokroženo :

73.202 EUR

(Z besedo : triinsedemdesettisočdvestodva EUR).



Ocenjevalec - izvedenec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.