



VS0071224860

SPREMNI DOPIS 2522 In 2344/2014**OSNOVA ZA IZDELAVO MNENJA:**SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA V LJUBLJANI
Opr.št. 2522 In 2344/2014**PREDMET MNENJA:**OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
VLOŽIŠČE 3**PREJETO**

24 -02- 2017

Izvršilna zadeva upnika UNICREDIT BANKA SLOVENIJA, d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, proti dolžniku BETA GLOBAL, d.o.o., Podsmreka 5A, 1356 Dobrova, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Irena Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Bojan Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Vesna Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig zaradi izterjave 136.833,99 €

NAROČNIK IZDELAVE MNENJA:

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani in zanj sodnica Alenka Gabrovšek Prešeren

IZDELALA:Jasmina Kajzer, univ.dipl.inž.arh.,
Jakopičeva 16,
1000 Ljubljana

Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-206/97 za sodnega cenilca, stroka GRADBENIŠTVO – SPLOŠNO (ponovno imenovana z odločbo št. 165-04-191/00)

imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-2702/12 za sodnega cenilca, stroka GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE

Ljubljana, 19.02.2017



Priloge:

- MNENJE – UNICREDIT BANKA BETA GLOBAL hiša Ig In 2344-2014 (3 izvodi)
- STROŠKOVNIK št. In 2344/2014, z dne 19.02.2017

MNENJE Opr.št. 2522 In 2344/2014
Ocena vrednosti celovite lastninske pravice do nepremičnine
z ID znakom parcela 1700 410/4 do celote

OSNOVA ZA IZDELAVO MNENJA:

SKLEP OKRAJNEGA SODIŠČA
V LJUBLJANI
Opr.št. In 2344/2014
Sodnica Alenka Gabrovšek Prešeren

IZDELALA:

Jasmina Kajzer, univ.dipl.inž.arh.,
Jakopičeva 16,
1000 Ljubljana

Imenovana z odločbo Ministrstva za
pravosodje št. 756-206/97 za sodnega
cenilca, stroka GRADBENIŠTVO –
SPLOŠNO (ponovno imenovana z odločbo
št. 165-04-191/00)
imenovana z odločbo Ministrstva za
pravosodje št. 705-2702/12 za sodnega
cenilca, stroka GRADBENIŠTVO –
NEPREMIČNINE

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
poročeno) 24-02-2017 (v 3 izvodih
z (s) / prilogami.
Poručeno po pošti priporočeno na roko dne
_____, št. R _____
Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih
_____.
- kolikor je premiala za _____ EUR
- pisanje je prebrano brez takse.
Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in
odl.).
Podpis pristojne sodne osebe:



SPLOŠNI PODATKI**PREDMET MNENJA**

Izvršilna zadeva upnika UNICREDIT BANKA SLOVENIJA, d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, proti dolžniku BETA GLOBAL, d.o.o., Podsmreka 5A, 1356 Dobrova, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Irena Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Bojan Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Vesna Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig zaradi izterjave 136.833,99 €

NAROČNIK IZDELAVE MNENJA

Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani in zanj sodnica Alenka Gabrovšek Prešeren

UPNIK

UNICREDIT BANKA SLOVENIJA, d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana

DOLŽNIK

BETA GLOBAL, d.o.o., Podsmreka 5A, 1356 Dobrova; Irena, Bojan in Vesna Šušterič, vsi na naslovu Kalinova 10, 1292 Ig

NAMEN OCENJEVANJA

Ocena vrednosti celovite lastninske pravice do nepremičnine z ID znakom parcela 1700 410/4, last Bojana Šušteriča in Irene Šušterič, za vsakega do 1/2, za namen izvršilnega postopka

OCENJEVANA NEPREMIČNINA

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana kot parc.št. 410/4 k.o. 1700 Ig (ID znak parcela 1700 410/4), last Bojana Šušteriča in Irene Šušterič, za vsakega do 1/2

PODLAGA VREDNOSTI

Tržna vrednost

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Datum vrednotenja je datum ogleda, to je 04.02.2017

OCENJENA TRŽNA VREDNOST

Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1700 410/4 do celote je ocenjena na 143.000,00 €

DATUM IZDELAVE MNENJA

19.02.2017

Cenitveno poročilo je izdelano v 4 izvodih; 3 prejme naročnik, 1 pa ocenjevalka. Poročilo vsebuje 33 strani, ki so označene s št. od 1 – 33.

Kazalo

1. POVZETEK	4
2. OSNOVNI PODATKI	5
2.1. NALOGA IZVEDENKE	5
2.2. VABILO NA OGLED	5
2.3. POTRDILA O ODDAJI POŠTNE POŠILJKE – VABILA ZA OGLED	6
2.4. OBSEG DELA	8
2.5. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)	8
2.6. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	9
2.7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI	9
3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI	10
3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA V SLOVENIJI – KRATEK PREGLED	10
3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN	11
3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJSKE HIŠE	12
3.4. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO	15
4. ZEMLJIŠKOKNJŽNO STANJE	16
5. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	17
5.1. LOKACIJA	17
5.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST	18
5.3. OBJEKT	18
6. STANDARD VREDNOSTI	21
7. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV	23
7.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE	23
7.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE	27
7.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI	27
8. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)	31
9. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI	31
10. PRILOGE	33

1. POVZETEK

Predmet mnenja je izvršilna zadeva upnika UNICREDIT BANKA SLOVENIJA, d.d., Šmartinska cesta 140, 1000 Ljubljana, proti dolžniku BETA GLOBAL, d.o.o., Podsmreka 5A, 1356 Dobrova, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Irena Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Bojan Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig, ki ga zastopa odvetniška pisarna Zoran Korenčan, odvetništvo d.o.o., Komenskega ulica 36, 1000 Ljubljana; Vesna Šušterič, Kalinova 10, 1292 Ig zaradi izterjave 136.833,99 €.

Predmet postopka je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot parc št. 410/4 k.o. 1700 Ig (ID znak parcela 1700 410/4), kjer je vknjižena lastninska pravica v korist oseb z imenoma Bojan Šušterič in Irena Šušterič (dolžnika), za vsakega do 1/2. Nepremičnina v naravi predstavlja družinsko stanovanjsko hišo na naslovu Kalinova 10, 1292 Ig. Stavba je bila zgrajena leta 1980 v višinskem gabaritu P+1.

Neto tlorisna površina predmetne hiše po uradni evidenci GURS znaša 252,50m², uporabna površina znaša 119,10m², obračunska površina pa 185,80m² (pri čemer so površine tehničnih in pomožnih prostorov korigirani s faktorjem 0,50 in prištete k uporabni površini). Razmerje med uporabno in neto površino je izrazito neugodno. Podatke o površini posameznih prostorov in izvedbi adaptacijskih del so v uradni javno dostopne evidence posredovali lastniki nepremičnin. Zato zaupamo v njihovo točnost in jih privzamemo kot verodostojne. Površina pripadajočega zemljišča znaša 574m².

Na podlagi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet le ocene, nato pa na podlagi zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, veljavne metodologije in strokovnega znanja je podano pisno mnenje o **oceni višine tržne vrednosti** (kar v skladu z MSOV 2013 predstavlja **tržno vrednost celovite lastninske pravice**) za predmetno nepremičnino na dan ocenjevanja.

Datum ocenjevanja vrednosti je 04.02.2017 (datum ogleda nepremičnine). Kljub pravočasnemu obvestilu se stranke v postopku ogleda niso udeležile, zato ogleda notranjosti hiše ni bilo možno opraviti. Tako je bil opravljen le ogled zunanosti ocenjevane nepremičnine in okolice.

V predmetnem mnenju je ocenjena **tržna vrednost nepremičnine**, in sicer **po načinu tržnih primerjav**.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (Okvir MSOV 2013, odstavek 29).

Na osnovi analize vseh pomembnih faktorjev, ki vplivajo na vrednost ocenjevane nepremičnine in razpoložljivih podatkov ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je **tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine z ID znakom parcela 1700 410/4 do celote na datum ocenjevanja 04.02.2017 ocenjena na 143.000,00 €.**

Mojca Marovt <mojca.m@b2kapital.si>

6. feb.

Že za mano

Spoštovani

Terjatev je Unicredit banka prenesla na našo družbo B2 Kapital d.o.o., ki je novi upnik v izvršnem postopku.

Glede na navedeno naprošam za telefonsko številko, na katero vas lahko pokličem oz. za telefonski klic.

hvala in lep pozdrav.



Lep pozdrav / Best regards.

Mojca Marovt

Pravni svetovalec za izterjavo pravnih oseb / Legal adviser for corporate workout

V telefonskem razgovoru sem jo obvestila, da je bil ogled opravljen (imela je na vpogled že vso komunikacijo po elektronski pošti) ter, da bo cenitev izdelana.

2.4. OBSEG DELA

Ogled predmetne nepremičnine je bil organiziran za 04.02.2017, ob 13,00h. Kljub pravočasnemu obvestilu se stranki v postopku ogleda nista udeležili. Zato ogled notranjosti predmetne nepremičnine ni bil možen in tudi ni bil opravljen. Ogledala sem si zunanost predmetne hiše in okolico. Ogled ocenjevanje nepremičnine in okolice je trajal več kot 1,00h.

Pri ogledu so bila povzeta izhodišča za oceno (opravljen je splošni vizualni pregled) in posnete fotografije. Meritve nepremičnine niso bile opravljene. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okolijskih tveganjih niso bili preverjeni.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevano nepremičnino (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb...). Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup podobnih nepremičnin. Pregledane so bile tudi dejansko izvedene transakcije ter izvedene ustrezne analize in izračuni. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin.

Nato je, na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in strokovnega znanja, podano pisno mnenje.

2.5. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)

Podpisana Jasmina Kajzer, univ.dipl.inž.arh., zaprisežena sodna cenilka za gradbeno stroko – splošno in gradbeno stroko – nepremičnine, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam potrebna strokovna znanja in izkušnje za zagotovitev objektivne in nepristranske ocene vrednosti tovrstnega premoženja;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila 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 pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- 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 predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal 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;
- so vsi pomembni viri informacij navedeni pod točko »2.6. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA«

2.6. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

Pri sami izdelavi cenitvenega poročila so bili uporabljeni in upoštevani vsi splošni viri in osnove v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 91/2012), vključno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013, domačo in tujo strokovno literaturo, pojasnili, navodili in metodološkimi gradivi Strokovnega sveta inštituta za revizijo.

Pri izvedbi ocene sem se oprla tudi na podatke in informacije, ki sem jih pridobila od agencij za prodajo nepremičnin, kot tudi na podatke o izvedenih transakcijah in investicijah v teku, nad katerimi imam pregled pri svojem delu kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Poleg tega je bila pregledana in upoštevana naslednja dokumentacija, ki se nanaša izključno na oceno vrednosti obravnavane nepremičnine:

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani In 2344/2014
- Redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo št. 410/4 k.o. 1700 lg (ID znak parcela 1700 410/4), z dne 16.01.2017
- Zemljiški kataster (vir: https://prostor.gov.si/preg_parcele.jsp)
- Kataster stavb (vir: https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jsp)
- Register nepremičnin (vir: https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jsp)
- Register prostorskih enot (vir: https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.jsp)
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: https://prostor.gov.si/preg/zkgii_id.jsp)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (<http://www.nepremicnine.net/>)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu <http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP>
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: <http://www.e-prostor.gov.si/>)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: <http://www.stat.si/>)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: <http://www.umar.gov.si/>)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

2.7. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Cenitev ni izdelana za namen računovodskega poročanja
- Ocenjena vrednost temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo mnenja
- Podatki, katere so posredovali drugi, in so uporabljeni v mnenju, se imajo za zanesljive in verodostojne
- Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno upravljanje premoženja
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami

- Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo s predpisano metodologijo
- Osebnost opravi ogled predmetne posesti. Pri tem so bile povzete osnove za izdelavo ocene vrednosti
- Solidnost gradnje nevidnih elementov temelji na ocenah
- Eventualne lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni možno opaziti (na pr. skrite napake), pa nanje ocenjevalka ni bila posebej opozorjena, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost
- Ob ogledu niso bile izvršene meritve nepremičnine
- Projektna dokumentacija ni bila na razpolago in ni bila pregledana
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu Excel
- To mnenje je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju ter načelih cenilske prakse
- Ocena vrednosti je namenjena naročniku za podan namen in predstavlja tajnost. Vsebino mnenja se lahko razkrije le osebam, katerim je to potrebno za podan namen uporabe ocene. Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celote tega poročila, niti ga sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve ocenjevalke
- Ocenjevalka nisem dolžna pričati na sodišču ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega mnenja
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to mnenje, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- Ocenitev tržne vrednosti na datum ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenitev vrednosti izdelana
- Ocenjena tržna vrednost je le informacija o vrednosti stvari. Dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, specifičnih za transakcijo
- Ocenjena vrednost velja le za določen datum in namen, na stanje v času ogleda
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja

3. NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI

3.1. GOSPODARSKA SITUACIJA V SLOVENIJI – KRATEK PREGLED

(vir: <http://www.umar.gov.si/publikacije/>, Ekonomsko ogledalo št. 1, januar 2017 in Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2016, november 2016)

V evrskem območju so se nadaljevala razmeroma ugodna gospodarska gibanja. H gospodarski rasti je v prvih treh četrtletjih leta 2016 največ prispevala rast zasebne potrošnje, ki je bila predvsem odraz okrevanja na trgu dela. Gospodarski obeti za začetek leta 2017 so ugodni, saj so se še izboljšali kazalniki razpoloženja.

Tudi v Sloveniji so se v lanskem letu nadaljevala ugodna gibanja gospodarske aktivnosti, nadalje so se izboljšale tudi razmere na trgu dela. Rast izvoza in proizvodnje predelovalnih dejavnosti se je zaradi večjega tujega povpraševanja in izboljšanja izvozne konkurenčnosti še okrepila. Povečano je bilo tuje povpraševanje, pozitiven je bil tudi vpliv domače potrošnje. Rast zasebne potrošnje je pomembno prispevala k rasti prihodka v trgovini; predvsem v segmentih trajnih in poltrajnih dobrin; in v storitvah, povezanih s turizmom oz. preživljanjem prostega časa, k čemur je prispeval tudi večji obisk tujih turistov.

Lani je tako predvsem aktivnost v gradbeništvu ostala skromna zaradi nižjih državnih investicij. Ob splošnem izboljšanju gospodarskih razmer in oživljanju nepremičninskega trga se je okrepila le gradnja stanovanjskih stavb. Krepitev aktivnosti v večini dejavnosti zasebnega sektorja je prispevala k rasti števila delovno aktivnih in njihovih povprečnih plač. Zaradi sprostitve omejitev pri novem zaposlovanju je bilo število delovno aktivnih večje tudi v javnih storitvah, kjer so bile plače javnih uslužbencev višje predvsem zaradi napredovanj in vmitve plačne lestvice. Okrepljeno zaposlovanje in manjši priliv v brezposelnost sta prispevala k nadaljnjem zmanjšanju števila brezposelnih. Konec leta je bilo brezposelnih

99.615 oseb oz. 11,90% manj kot pred letom. Kratkoročni obeti za gospodarsko aktivnost in zaposlovanje ostajajo ugodni, saj so bili kazalniki razpoloženja ob koncu leta na najvišjih ravneh po začetku krize.

Višje cene življenjskih potrebščin (0,50%) v letu 2016 so odražale ponudbene dejavnike in deloma nadaljnjo krepitev povpraševanja. Cene energentov, ki so največ prispevale k padcu skupne ravni cen v letu 2015, se bile ob rasti cen nafte na svetovnih trgih ob koncu leta na enaki ravni kot leto pred tem. Rast cen surovin je prispevala tudi k nadaljnji rasti cen hrane (predvsem nepredelane). Rast cen storitev se je ob nadaljnjem okrevanju povpraševanja še okrepila. Višje so bile predvsem cene storitev povezanih s preživetjem prostega časa. Dodatno povpraševanje pa se še ni odrazilo v cenah trajnega in poltrajnega blaga, ki so ostale nižje kot pred letom.

Financiranje z bančnimi krediti je kljub gospodarski rasti ostalo skromno. Kljub izboljševanju v zadnjih letih so pogoji zadolževanja pri bankah ostali manj ugodni kot v evrskem območju, kar je vplivalo na iskanje alternativnih virov financiranja. Struktura bančnih virov financiranja se je nadalje spremenila v prid vlog nebančnih sektorjev. Banke so znova zmanjšale obveznosti do tujine, ki so predstavljale še nekoliko več kot desetino bilančne vsote (pred krizo skoraj 40,00%). Povečale so se predvsem vloge podjetij in gospodinjstev izrazito kratke ročnosti. Izboljšanje salda javnih financ v letu 2016 je izhajalo predvsem iz ugodnih razmer na trgu dela in krčenja investicij države. Javnofinančni primanjkljaj po denarnem toku se je v prvih desetih mesecih leta 2016 glede na enako obdobje leta 2015 prepolovil. Prihodki so se medletno povečali, najbolj tisti, ki so povezani z izboljševanjem razmer na trgu dela. K nižjim odhodkom so prispevale predvsem manjše investicije ob prehodu na izvajanje nove finančne perspektive EU, ostali odhodki pa so se ob delnem sproščanju varčevalnih ukrepov ter višjih izdatkih za blago in storitve povečali.

3.2. STANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

(vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, marec 2016)

Razmeroma ugodni socialno-gospodarski dejavniki so ugodno vplivali na povpraševanje na nepremičninskem trgu v letu 2015. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo narašča tako na sekundarnem kakor na primarnem trgu. Zaradi znižanja cen, rekordno nizkih bančnih obresti, nestabilnih trgov vrednostnih papirjev in razmeroma nizke obdavčitve nepremičnin pa so vse bolj privlačne tudi finančne naložbe v stanovanjske nepremičnine.

Ustrezne ponudbe na primarnem trgu praktično ni. Ponudba in povpraševanje na sekundarnem trgu sta zaenkrat še razmeroma uravnotežena, tako da do obrata cen še ni prišlo.

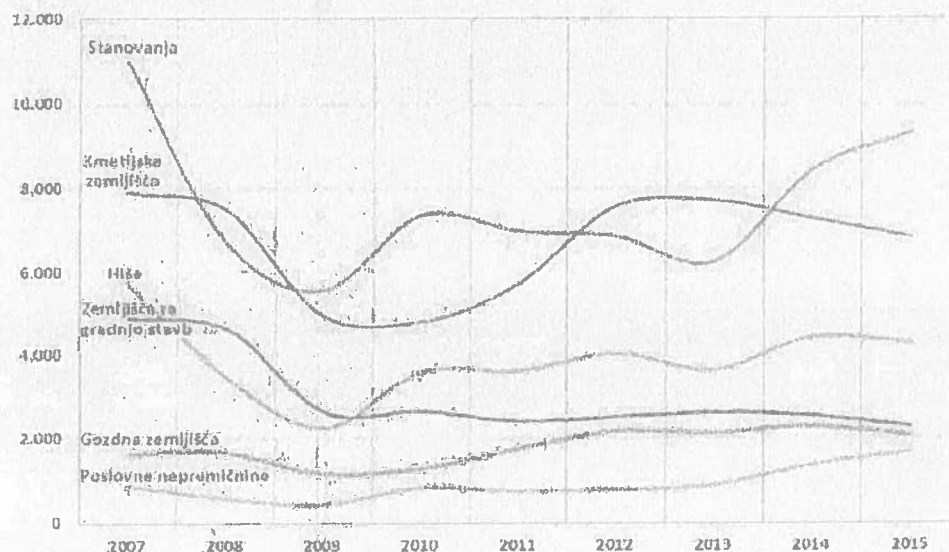
Negativnega vpliva na ponudbo rabljenih stanovanjskih nepremičnin, ki ga je bilo pričakovati na začetku prejšnjega leta zaradi začetka izvajanja novega energetskega zakona, ni bilo.

Preglednica: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 - I. polletje 2015

Vrsta nepremičnine	2013-II	2014-I	2014-II	2015-I
Stanovanja	3128	4110	4291	4335
Hiše	1887	2197	2191	2038
Pisarniški prostori	338	366	508	357
Lokali	195	255	229	267
Zemljišča za gradnjo	1401	1411	1130	1056
Kmetijska zemljišča	3279	3915	3357	3411
Gozdna zemljišča	1041	1215	1066	1027

Leta 2015 smo evidentirali okoli 28.000 kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 1.600.000.000,00 €. V primerjavi z letom 2014 se je število evidentiranih poslov povečalo za 2,00%, njihova skupna vrednost pa za 4,00%.

Graf: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2007 – 2015



Dve tretjini vsega prometa z nepremičninami v letu 2015 je bilo realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 17,00% s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski oziroma storilveni lokali), 12,00% z zemljišči (zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna zemljišča) in ostale 4,00% z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Rast števila prodaj na trgu stanovanjskih nepremičnin se je v preteklem letu nadaljevala na račun prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize nepremičninskega trga, pa je bilo večje za približno 40,00%. V primerjavi s predkriznim letom 2007 je bilo še vedno za skoraj 20,00% manjše.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je v preteklem letu doseglo rekordno nizko raven. Nadaljeval se je trend, ki se je začel z več kot 40,00% padcem števila sklenjenih prodajnih poslov leta 2009. Zamrje prometa z zemljišči za gradnjo, ki je s približno enoletnim zamikom sledilo začetku krize nepremičninskega trga, je bilo logična posledica prilagajanja ponudbe zaostrenim tržnim razmeram, ker so se investicije v večje stanovanjske in poslovne projekte za prodajo na trgu po letu 2008 praktično ustavile.

Na trgu poslovnih nepremičnin se je število evidentiranih prodaj statistično sicer povečalo, dejansko pa je promet z njimi še vedno skromen. Prodajni trg poslovnih nepremičnin je imel močno konkurenco v najemnem trgu, saj so zaradi presežne ponudbe najemnine poslovnih prostorov na rekordno nizki ravni. Predvsem na slabših lokacijah je še vedno razmeroma veliko pisarn in lokalov, ki so se izpraznili v času krize, in ki jih lastniki že dalj časa ne morejo prodati oziroma oddati.

3.3. OBSEG PROMETA IN CENE – STANOVANJSKE HIŠE

(vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, marec 2016)

V Sloveniji se je v letu 2014 promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami, za katerega so po oživitvi trga leta 2010 značilna precejšnja nihanja, v Ljubljani spet opazno okrepil. Hkrati so hiše postajale še cenejše in cene so bile že tretje leto zapored dosegle rekordno nizko raven. V povprečju so za hiše z zemljiščem v primerjavi z letom 2013 padle za okoli 15,00%, s tem da se starostna in velikostna sestava prodanih hiš in pripadajočih zemljišč ni bistveno spremenila. V primerjavi z letom 2008, ko so bile hiše v Ljubljani najdražje, so se njihove cene skoraj prepolovile. Nasploh so padle precej bolj od cen stanovanj, a kljub temu se hiše še vedno težko prodajajo. Prodajni čas več kakor leto ali celo dve za hišo v Ljubljani ni nič nenavadnega. Najvišja cena stanovanjske hiše z zemljiščem je bila v letu 2014 evidentirana za objekt v središču Ljubljane, ki je bil prodan pravni osebi za nekaj več kot 1.000.000,00 €.

V ljubljanski okolici se je promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami okrepil še bolj kakor v Ljubljani, medtem ko so cene v povprečju padle za nadaljnjih 10,00% in prav tako dosegle najnižjo raven od začetka spremljanja. Ceno nad 400.000,00 € so v letu 2014 v okolici Ljubljane dosegle le tri hiše s pripadajočim zemljiščem. Najdražja je bila prodana v bližini Domžal, sledila je hiša v bližini Mengša in hiša na območju občine Brezovica.

V Sloveniji je bilo konec leta 2014 evidentiranih približno 530.000 stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah, kar je okoli 60,00% stanovanjskega fonda.

V letu 2014 je bilo evidentirano okoli 4.100 prodaj stanovanjskih hiš oziroma 12,00% več kakor leta 2013. Med prodanimi hišami je bilo 79,00% samostojnih hiš, 12,00% vrstnih hiš in 9,00% dvojčkov.

Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je bila v letu 2014 približno 105.000,00 €. V primerjavi z letom 2013 je bila za 8,00% nižja.

Povprečna površina prodane hiše je bila 151,00m², povprečna površina pripadajočega zemljišča je bila okoli 1.050,00m². Srednje leto zgraditve (mediana) je bilo kakor leto prej 1971.

Preglednica: Povprečne cene in sestava prodanih hiš, 2008 – 2014

Analično območje	Kazalnik	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1688	1283	1964	2059	2162	1760	2144
	Povprečna pogodbeni cena (€)	144.000	128.000	124.000	120.000	119.000	114.000	105.000
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1970	1970	1971	1971
	Površina hiše (m ²)	143	142	141	141	145	147	151
	Površina zemljišča (m ²)	1050	1140	930	1090	1110	1050	1050
LJUBLJANA	Velikost vzorca	128	79	153	169	185	160	197
	Povprečna pogodbeni cena (€)	369.000	291.000	276.000	276.000	254.000	233.000	202.000
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1969	1969	1970	1966
	Površina hiše (m ²)	164	179	177	161	174	161	170
	Površina zemljišča (m ²)	470	410	440	420	480	440	430
OKOLICA	Velikost vzorca	134	96	152	156	189	169	218
	Povprečna pogodbeni cena (€)	226.000	207.000	218.000	201.000	170.000	172.000	159.000
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1996	1995	1981	1980	1980
	Površina hiše (m ²)	169	175	172	173	161	161	178
	Površina zemljišča (m ²)	690	680	600	660	690	750	630

Konec leta 2015 je bilo v slovenskem registru nepremičnin registriranih okoli 523.000 stanovanj v hišah. Od tega 82,00% v samostojnih (družinskih) hišah, 10,00% v dvojčkih in 8,00% v vrstnih hišah.

Za slovenske družinske hiše, ki predstavljajo daleč največji delež fonda je značilna velika individualizacija in raznolikost ter pogosto predimenzioniranost. Za podeželje je poleg tega značilna zelo razpršena gradnja, ki je posledica neustrezne prostorske politike.

V letu 2015 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirano približno 4.300 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar pomeni 0,80% nacionalnega fonda stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Število evidentiranih prodaj se je potem v primerjavi z letom 2014 zmanjšalo, in sicer za 3,00%, v primerjavi s predkriznim letom 2007 pa za 25,00%.

Kriza nepremičninskega trga je najbolj prizadela trg z družinskimi hišami. V Ljubljani je bilo v letu 2015 evidentirano okoli 350 prodaj hiš oziroma 9,00% manj kot leta 2014. Kljub povečanju števila prodaj v letu 2014, še nič ne kaže na pravo oživitev ljubljanskega trga z družinskimi hišami. Povprečna pogodbeni cena hiše je znašala 207.000,00 € in se v primerjavi z letom prej ni bistveno spremenila (v primerjavi z letom 2008 pa je skoraj za 50,00% nižja).

V strukturi prodanih hiš je bila približno polovica samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš in približno polovica vrstnih hiš oziroma polovic dvojčkov. Povprečna velikost prodane hiše je

bila 180,00m², srednje leto izgradnje 1969 in povprečna velikost pripadajočega zemljišča 410,00m².

Na območju Okolice Ljubljane je bilo v letu 2015 evidentirano 391 prodaj hiš oziroma 8,00% manj kakor leta 2014. Povprečna pogodbeni cena hiše je znašala 155.000,00 € in se v primerjavi z letom prej praktično ni spremenila. V primerjavi z letom 2008 je bila za več kot 30,00% nižja. Povprečna velikost prodane hiše je bila 170,00m², srednje leto zgraditve 1981 in povprečna površina pripadajočega zemljišča 710,00m².

Cene hiš v ožji okolici Ljubljane so bile v povprečju četrtno nižje kot v Ljubljani, medtem ko so bile v širši okolici oziroma v naseljih, ki so od Ljubljane oddaljena 10 kilometrov in več, v povprečju nižje že za 50,00% – 60,00%. Z oddaljenostjo od Ljubljane občutno raste povprečna letnica zgraditve hiš in velikost pripadajočega zemljišča.

Preglednica: Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2015

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgra	Zemljišče (m ²)	Ce (€)
SLOVENIJA	2031	150	1972	900	109.000
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	530	170	1976	670	163.000

Cene novih stanovanjskih nepremičnin (nova stanovanja in družinske hiše skupaj) so se v 3. četrtletju 2016 glede na prejšnje četrtletje v povprečju zvišale za 0,40%.

Cene novih stanovanj so se v 3. četrtletju 2016 glede na prejšnje četrtletje zvišale za 1,70%. Na povprečne cene novogradenj običajno negativno vpliva prodaja, ki je posledica stečajnih postopkov v različnih delih Slovenije. Tokrat je bil delež tovrstnih prodaj (8,00%) v primerjavi s prejšnjim četrtletjem (29,00%) nizek. Po drugi strani pa je bil delež prodaje novih stanovanj iz nadstandardno opremljenih novozgrajenih objektov v Ljubljani tokrat višji, kar je zvišalo povprečne cene novogradenj. Povprečna starost prodanih novozgrajenih stanovanj v 3. četrtletju 2016 je znašala 3,8 leta, kar pomeni, da se v precejšnji meri prodajajo stanovanja iz stare zaloge neprodanih stanovanj, in zato so tudi njihove cene v povprečju nižje. Število prodanih novih stanovanj (169) je bilo ponovno nizko, najnižje v letu 2016 doslej. Največ novih stanovanj (54,00%) je bilo kot običajno prodanih v Osrednjeslovenski statistični regiji (od tega polovico v mestni občini Ljubljana), zatem v Obalno-kraški (14,00%).

Cene novih družinskih hiš so po dveh zaporednih zvišanjih v 3. četrtletju 2016 ponovno padle, in sicer za 5,10%. Število prodaj je bilo tudi v tem četrtletju zelo nizko (48).

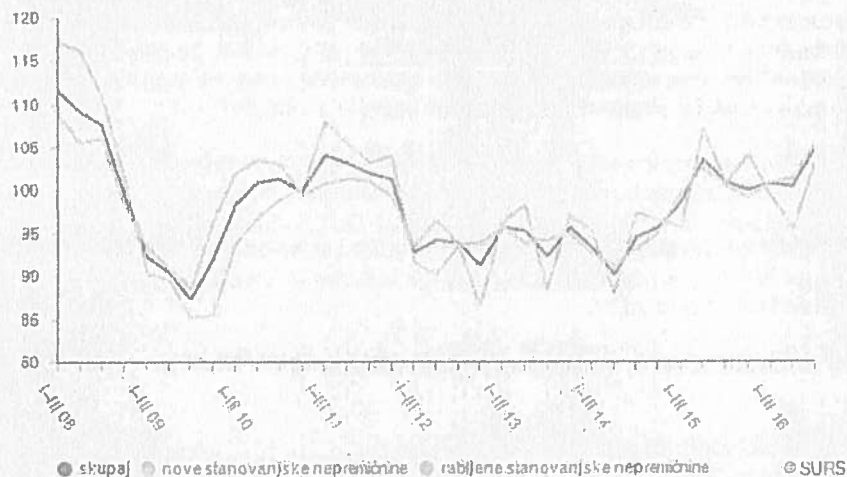
Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, tj. rabljenih stanovanj in hiš skupaj, so se v Sloveniji v 3. četrtletju 2016 v primerjavi s prejšnjim četrtletjem v povprečju zvišale za 0,90%. Zvišale so se predvsem cene rabljenih stanovanj (za 1,80%), medtem ko so se cene rabljenih družinskih hiš tokrat nekoliko znižale (za 0,90%). Število prodaj obojih se je sicer glede na prejšnje četrtletje nekoliko znižalo, a je glede na povprečje zadnjih let še vedno visoko. V 3. četrtletju 2016 so se najbolj, za 3,40% zvišale cene rabljenih stanovanj v Ljubljani. To je že četrto zaporedno zvišanje teh cen. Enako kot so se cene rabljenih stanovanj v kriznem obdobju po letu 2008 hitreje zniževale v Ljubljani kot v preostali Sloveniji, tako so se v zadnjem letu tudi hitreje zviševale. Trenutno so oboje cene rabljenih stanovanj, tako v Ljubljani kot v preostali Sloveniji, za 1,00% nižje, kot so bile v povprečju leta 2010. Trgovanje z rabljenimi stanovanji v Ljubljani je bilo tudi v 3. četrtletju 2016 živahno: prodanih je bilo 471 stanovanj, le nekoliko manj, kot v doslej rekordnem 2. četrtletju 2016.

Tudi cene rabljenih stanovanj zunaj Ljubljane, v preostali Sloveniji, so se v 3. četrtletju 2016 glede na prejšnje četrtletje nekoliko zvišale, in sicer za 0,80%. Blago naraščanje cen rabljenih stanovanj, ki se je tudi zunaj Ljubljane začelo v letu 2015, se je v 3. četrtletju 2016 nadaljevalo. Ponudba rabljenih stanovanj je bila še naprej velika; tokrat je bilo prodanih 1.142 stanovanj.

Živahno trgovanje z rabljenimi družinskimi hišami se je nadaljevalo tudi v 3. četrtletju 2016. Prodanih je bilo 634 družinskih hiš, njihova povprečna cena pa se tokrat ni izdatneje spremenila (znižala se je za 0,90%). Cene družinskih hiš kažejo, da se bodo po večletnem

upadanju začasno ustalile na ravni, ki je približno za 15,00% nižja od povprečne ravni cen v letu 2010.

Graf: Letni indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija



Preglednica: Indeksi cen in število prodaj po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 3. četrtnje 2016

	VII-IX16 X-XII 15	VII-IX16 IV-VI 16	VII-IX16 VII-IX15	VII-IX 16 Ø 2010	Število prodaj
1 Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin - SKUPAJ	105,0	100,8	105,0	88,47	2.464
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	97,2	100,4	103,0	85,96	217
1.1.1 Nova stanovanja	96,8	101,7	103,1	91,20	169
1.1.2 Nove hiše	98,9	94,9	102,1	69,04	48
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	106,6	100,9	105,3	88,10	2.247
1.2.1 Rabljena stanovanja, Slovenija	106,2	101,8	103,6	89,66	1.613
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana - občina	108,1	103,4	104,2	89,80	471
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	104,9	100,8	103,3	89,63	1.142
1.2.2 Rabljene hiše	107,4	99,1	109,0	84,59	634

Vir: SURS

3.4. RAZLIKA MED OGLAŠEVANO IN DEJANSKO REALIZIRANO CENO

Razlika med oglaševano in prodajno (pogodbeno) ceno nepremičnine je običajno rezultat pogajanj med prodajalcem in kupcem. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeni cena nepremičnine nižja od oglaševane.

To je razvidno iz spodnje preglednice. Za podlago analize so privzeti podatki o prodajnih vrednostih rabljenih stanovanj (GURS) ter podatki spletnega portala <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin>, ki spremlja gibanje oglaševanih cen stanovanj. Dobljeni razkorak med oglaševanimi in realiziranimi cenami se je v zadnjem obdobju precej zmanjšal. Razlog za to so lahko tudi zaostrene gospodarske razmere v katerih so se pričakovanja prodajalcev in investitorjev zblížala.

Preglednica: Razlika med oglaševanimi in transakcijskimi cenami stanovanj v Ljubljani

Leto	Oglaševane cene	Transakcijske cene	Razlika
2010	2.711,00	2.453,00	9,52%
2011	2.620,00	2.498,00	4,66%
2012	2.432,00	2.361,00	2,92%

2013	2.284,00	2.080,00	8,93%
2014	2.198,00	2.020,00	8,10%
2015	2.210,00	2.030,00	8,14%

Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin, predvsem na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/>, je razvidno, da se v sedanjih tržnih razmerah podaljšuje doba oglaševanja in nižajo oglaševane cene, že znižane oglaševane cene pa so nadalje predmet pogajanj med kupci in prodajalci.

O razlikah med oglaševano in sklenjeno ceno se veliko špekulira. Po nekaterih ocenah naj bi to bil tudi eden od vzrokov, zakaj so cene videti razmeroma visoke. Nekaj manjših študij pa je bilo opravljenih in izkaže se, da so dejanske cene prodajne oz. pogodbene cene nepremičnin (ne glede na tip nepremičnine) običajno od 10,00% do 15,00% nižje od oglaševanih. Največje razlike so običajno pri hišah, posebej velikih, ki se dolgo in težko prodajajo. Pri cenah za oddajanje v najem so te razlike manjše.

Zato se za oceno vrednosti lahko uporabi **tržno prilagoditev v višini -15,00%**.

4. ZEMLJIŠKOKNJIZNO STANJE

Predmet ocene je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot parc.št. 410/4 k.o. 1700 lg (ID znak parcela 1700 410/4), kjer je vknjižena lastninska pravica v korist oseb z imenom: Bojan Šušterič in Irena Šušterič (dolžnika), za vsakega do 1/2. Na nepremičnini je vknjiženo veliko število obremenitev, in sicer služnosti in hipoteke.

ID objave	čas začetka učinkovanja	vrsta
12818595	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12865576	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12855954	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12859721	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12865574	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
13145536	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka
12843486	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12843467	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12845943	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12853282	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12853596	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12864426	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12865577	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12842217	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12835281	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12864425	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12865575	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12847174	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12863226	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12853283	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12849470	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12870390	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12842219	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12842218	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12849771	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12851054	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12851631	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
13145844	11.02.2004 11:48:00	401 - vknjižena hipoteka

Vse vpisane stvarne služnosti / nujna pot / nepravo stvarno breme so brezpredmetne, ker so vpisi z datumom učinkovanja 01.01.1849 (vloženo 07.03.1908), ko je bilo zemljiškooknjižno stanje, in tudi stanje v naravi, drugačno.

Podatki o parceli (stanje februar 2017) so privzeti iz uradne evidence GURS (vir: <https://prostor-s.gov.si/prog/>).

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m2]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1700 IG	410/4	574	NE	0,00	05.05.1999

Podatki o dejanski rabi parcele

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m2]
3000	Pozidano zemljišče	574

Seznam stavb na parceli:

Katastrska občina: 1700 IG

Parcelna številka: 410/4

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Št. stavbe
1700	IG	410/4	868
1700	IG	410/4	867

Podatki o naslovu stavbe:

Katastrska občina: 1700 IG

Št. stavbe: 867

Šifra občine	Ime občine	Šifra naselja	Ime naselja	Ime ulice	Hišna št.	Št. pošte	Ime pošte	Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Datum veljavnosti
37	IG	5	IG	KALINOVA ULICA	10	1292	IG	1700	IG	08.02.2008

5. IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

5.1. LOKACIJA

Predmetna nepremičnina se nahaja v naselju Ig v okolici Ljubljane. Lokacija je oddaljena od glavnih prometnic. Območje je pozidano s starejšimi stanovanjskimi hišami.

Od centra Ljubljane (Trg republike) je lokacija oddaljena cca 14,00 km.

Objekti družbenega standarda (osnovna šola, vrtec, samopostrežna trgovina...) niso v neposredni bližini. Dostop do lokacije je ugoden, po asfaltnih ulicah.

Vir: <https://www.google.si/maps/>



Podatki registra prostorskih enot (vir: GURS)

Občina	Ig
Naselje	Ig
Ulica in hišna številka	Kalinova ulica 10
Poštni okoliš	1292 Ig
Krajevna skupnost	Krajevna skupnost ne obstaja
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Novi gasilski dom Ig, Gasilska ulica 39
Volišče - lokalno	Novi gasilski dom Ig, Gasilska ulica 39
Šolski okoliš	OŠ Ig
Statistična regija	Osrednjeslovenska
Upravna enota	Ljubljana
Območna geodetska uprava	Ljubljana

5.2. KOMUNALNA OPREMLJENOST

Lokacija je komunalno opremljena z vodoovodom, kanalizacijo, električnim, telefonskim in plinskim omrežjem.

Ulica ob objektu je asfaltirana, z odvodnjavanjem v mestno kanalizacijo, z utrjenimi bankinami. Na eni strani se nahaja hodnik za pešce. Javna razsvetljava je na kandelabrih. Električna je v kabelski izvedbi.

Orto foto posnetek parc. št. 410/4 k.o. Ig in razvodi javne komunalne infrastrukture (vir: <https://prostor-s.gov.si/>)



5.3. OBJEKT

Po podatkih iz uradne evidence GURS je bil objekt zgrajen v letu 1980 na naslovu Kalinova ulica 10 v Igu v okolici Ljubljane. Po podatkih dostopnih iz uradne evidence GURS (podatke so posredovali lastniki nepremičnin) je bila v letu 2004 obnovljena streha. Ni uradnih podatkov o obnovi fasade.

V osnovi je objekt višinskega gabarita P+1 in tlorisa ortogonalne, skoraj kvadratne oblike. Skupna površina zaprtih prostorov v pritličju je večja od površine zaprtih prostorov v nadstropju. Razlika predstavlja večja terasa v nadstropju, ki se razteza delno ob severni in ob celotni vzhodni fasadi. Nosilna konstrukcija objekta je sistem z masivnimi nosilnimi obodnimi in prečnimi stenami, ki so v pozidane z opečnimi zidaki. Strop nad pritličjem je betonska plošča. Fasada je na betonskem

podstavku in je ometana. Okna so lesena, še prvotna, potrebna zamenjave. Ostrešje je leseno, s slemenom v smeri S – J. Streha je asimetrična dvokapnica (strešina na vzhodni strani je podaljšana nad teraso). Kritina so betonski strešniki. Streha je opremljena z obrobami, žlebovi in vertikalnimi odtočnimi cevmi.

Ogled notranjosti ni bil omogočen in zato tudi ni bil opravljen. Hiša je videti v starosti primernem stanju. Je tipška hiša značilnega tlorisa in videza za obdobje 80-tih let, ko je bila zgrajena. Vsi glavni obrtniški elementi so še prvotni in potrebni zamenjave. Na podlagi ugotovitev ob zunanjem ogledu, predvidevam, da so finalne obdelave notranjih prostorov standardne.

Teren je raven. Vhod v hišo je neposredno iz dvorišča, in sicer na severni fasadi. Hiša je na parceli postavljena vzporedno s cesto, asimetrično tako, da je bližje zahodnem in severnem robu parcele. Na vzhodni in južni strani pa se nahaja dvorišče in vrt. Del dvorišča pred vhodom je tlakovan z betonskimi tlakovci (so še prvotni in delno poraščeni z mahom), večji del dvorišča je zatravljen. Ograja proti cesti je iz lesenih desk na majhnem betonskem podstavku. Tudi ograja je prvotna, potrebna sanacije oziroma zamenjave.

V hiši so vsi priključki na razvode javne komunalne infrastrukture. Ogrevanje je centralno, z lastno kurilnico. Na vzhodni in zahodni fasadi sta, v nivoju nadstropja, montirani zunanji enoti klime. Na severni fasadi je montirana manjša satelitska antena.

Na podlagi zunanjega ogleda je možno sklepati, da se v pritličju nahajajo večinoma pomožni in spremljajoči prostori (večja garaža, kurilnica, drvarnica, klet, shramba...), v nadstropju pa bivalni prostori in velika terasa.

Fotografije nepremičnine, ki so bile posnete ob ogledu, so priložene mnenju.

Podatki o stavbi

Katastrska občina		1700 IG
Številka stavbe		867
Katastrski vpis		NE
Naslov stavbe		Ig, Kalinova ulica 10
Centroid X		90136.93
Centroid Y		464482.11
Dejanska raba stavbe		11 - STANOVANJSKA
Parcela, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m2]
1700 IG	410/4	185
Število etaž		2
Številka pritlične etaže		1
Število stanovanj		1
Število poslovnih prostorov		0
Tip stavbe		1 - samostoječa stavba
Leto izgradnje stavbe		1980
Leto obnove strehe		2004
Leto obnove fasade		-
Material nosilne konstrukcije		1 - opeka
Vrsta ogrevanja		2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje		Da
Priključek na električno omrežje		Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje		Da
Priključek na omrežje za kabelsko TV		Ne
Vplivno območje		

Podatki o delu stavbe

Informativna vrednost GURS: 120.707,35 €

Katastrska občina	1700 IG
Številka stavbe	867
Številka dela stavbe	1
Naslov dela stavbe	Ig, Kalinova ulica 10
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe [m2]	119,1
Površina dela stavbe [m2]	252,5
Številka etaže	2
Upravitelj stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
Številka nadstropja	1
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	4
Početniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Število sob za opravljanje dejavnosti: - Površina namenjena za opravljanje dejavnosti [m2]: - Dno obrazca
Prostor stanovanja s površino	Kuhinja 6,5m2 Stopnišče -m2 Drvarnica 13,3m2 Sušilnica, pralnica 4,0m2 Odprt balkon 4,6m2 Klet, shramba 23,0m2 Garaža 45,4m2 Odprta terasa 28,9m2
Parkirni prostor	4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno Št. parkirnih mest: 0 Dno obrazca

Za hišo, na južni strani se na dvorišču nahaja vrtna uta. Objekt je ne prispeva k vrednosti celotne nepremičnine – zato tudi pri oceni vrednosti ni upoštevan.

Podatki o stavbi

Katastrska občina	1700 IG
Številka stavbe	868
Katastrski vpis	NE
Naslov stavbe	-
Centroid X	90143,73
Centroid Y	464472,40
Dejanska raba stavbe	12 - NESTANOVANJSKA

Parcele, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]
1700 IG	410/4	29
Število etaž		1
Številka priljučne etaže		1
Število stanovanj		0
Število poslovnih prostorov		0
Tip stavbe		1 - samostojna stavba
Leto izgradnje stavbe		1990
Leto obnove strehe		2004
Leto obnove fasade		-
Material nosilne konstrukcije		4 - les
Vrsta ogrevanja		4 - ni ogrevanja
Priključek na vodovodno omrežje		Ne
Priključek na električno omrežje		Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje		Ne

Podatki o delu stavbe

Informativna vrednost GURS: 201,60 €

Katastrska občina	1700 IG
Številka stavbe	868
Številka dela stavbe	1
Naslov dela stavbe	-
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	1271401 - Drug kmetijski del stavbe
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	16
Površina dela stavbe [m ²]	16
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - priljučje
Številka nadstropja	-
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-

Neto tlorisna površina predmetne hiše po uradni evidenci GURS znaša 252,50m², uporabna površina znaša 119,10m², obračunska površina pa 185,80m² (pri čemer so površine tehničnih in pomožnih prostorov korigirani s faktorjem 0,50 in prištete k uporabni površini). Razmerje med uporabno in neto površino je izrazito neugodno. Podatke o površini posameznih prostorov in izvedbi adaptacijskih del so v uradne javno dostopne evidence posredovali lastniki nepremičnin. Zato zaupamo v njihovo točnost in jih privzamemo kot verodostojne. Površina pripadajočega zemljišča znaša 574m², površina zemljišča pod stavbo pa znaša 185m².

Ta površina je tudi privzeta za nadaljnji izračun.

6. STANDARD VREDNOSTI

V predmetnem mnenju se ocenjuje tržna vrednost nepremičnine.

Tržna vrednost nepremičnine je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, odstavek 29), opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med

nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile».

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

- motivacija prodajalca in kupca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem trgu
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom
- financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju
- cena predstavlja znesek, ki je normalno plačilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in / ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti nastali v času transakcije

Tržna vrednost na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti celovite lastninske pravice do nepremičnine v pogojih opazovanja, kakšni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev od datuma, ko je vrednotenje opravljeno.

Načini ocenjevanja vrednosti

Za določitev vrednosti nepremičnine, opredeljene z ustrežno *podlago vrednosti* je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristih ali substituciji so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavno vrednostni način.

Način tržnih primerjav je najbolj neposreden in najbolj zanesljiv pristop. Nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so ponujeni v prodajo. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva oz. nepremičnine.

Metodi, ki spadata v na donosu zasnovan način, sta:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
 - metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- Načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

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. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa

enakovrednega zemljišča in izgradnja enake nove izboljšave. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru ulegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

7. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Predmet ocene je tržna vrednost celovite nepremičninske pravice za nepremičnino, ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo z neto površino 252,50m², uporabna površina znaša 119,10m², obračunska površina pa 185,80m² (pri čemer so površine tehničnih in pomožnih prostorov korigirani s faktorjem 0,50 in prištete k uporabni površini). Hiša višinskega gabarita P+1 je bila zgrajena v letu 1980 in je še v prvotnem stanju (le streha je bila obnovljena v letu 2004). Površina pripadajočega zemljišča znaša 574m².

7.1. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – TRANSAKCIJE





Za oceno tržne vrednosti so bili zbrani tudi podatki o realiziranih prodajah iz uradne evidence GURS, in sicer evidenca trga nepremičnin, podatki o realiziranih poslih (vir: <http://aplikacije2.lrgnepremicnin.si/TRGOSKOP>)

Iskalni parametri: hiše v okolici Ljubljane, v premeru manj kot 10,00km od obravnavane lokacije, prodaja na prosto konkurenčnem trgu, transakcije v obdobju od 01.01.2014 – 04.02.2017.





Pregledane so bile vse, izbrane pa so spodaj navedene najbolj primerljive nepremičnine, ki so prikazane v preglednicah.

Primerljive nepremičnine:





Pravni posel	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	14.05.2015	15.06.2015
ID pravnega posla	208849	218042
Skupna pogodbena cena (€)	70.000,00	131.000,00
DDV vključen	Ne	Ne
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/
Številka stavbe	578	395
Številka dela stavbe	1	1
Naslov	GOVEKARJEVA CESTA 47	TOMIŠELJ 35A
Naselje	IG	TOMIŠELJ
Občina	IG	IG
Ime KO	1700 - IG	1702 - TOMIŠELJ
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša
Leto izgradnje stavbe	1975	1980
Neto tlorisna površina dela stavbe (m ²)	259,90	223,40
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	150,80	137,80
Lega dela stavbe v stavbi	prilličje	prilličje
Število sob	5	5
Atrijsko stanovanje	Ne	Ne
Prostori stanovanja	Drvarnica, Garaža, Kurilnica, Klet, shramba, Podstrešje, Sušilnica, pralnica, Odprt balkon, Stopnišče	Odprt balkon, Garaža, Kurilnica, Podstrešje, Stopnišče Klet, shramba
Prodana površina stavbe (m ²)	260,00	223,00
Število zunanjih parkirnih mest	/	/
Stavba je dokončana	Da	Da
Primarni-sekundarni trg	/	/
Prodani solastniški delež	1/1	1/1

Parcelna številka	199/2; 199/3	311/2
Katastrska občina	1700 - IG	1702 - TOM/ŠELJ
Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski ali in podobno)	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski ali in podobno)
Površina parcele	947,00; 453,00	966,00
Prodani solastniški delež parcele	1/1	1/1
Obrračunska površina (m ²)	205,35	180,60
Prodana površina zemljišča (m ²)	1.300,00	966,00
		
		





Pravni posel	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	26.11.2015	03.02.2016
ID pravnega posla	243559	260538
Skupna pogodbeni cena (€)	95.000,00	135.000,00
DDV vključen	Ne	Ne
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/
Številka stavbe	154	619
Številka dela stavbe	1	1
Naslov	ŠKRILJE 50	BANIJA 84
Naselje	ŠKRILJE	IG
Občina	IG	IG
Ime KO	1708 - GOLO	1700 - IG
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša; Tehnični ali pomožni prostori; Tehnični ali pomožni prostori	Stanovanjska hiša
Leto izgradnje stavbe	1982	1971
Neto tlorisna površina dela stavbe (m ²)	69,00; 27,00; 24,00	146,20
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	48,00; 27,00; 20,00	97,60
Legi dela stavbe v stavbi	pritličje	pritličje
Število sob	3	5
Alijsko stanovanje	Ne	Ne
Prostori stanovanja	Odprt balkon, Klet, shramba, Stopnišče	Klet, shramba, Kurilnica, Odprt balkon, Podstrešje, Stopnišče, Garaža
Prodana površina stavbe (m ²)	69,00; 27,00; 24,00	146,00
Število zunanjih parkirnih mest	/	/
Stavba je dokončana	Da	Da

Primarni-sekundarni trg	/	/
Prodani solastniški delež	1/1	1/1
Parcelna številka	258/4; 230/4; 232/3	1818/6
Katastrska občina	1708 - GOLO	1700 - IG
Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje
Površina parcele	118,00; 1.701,00; 17,00	632,00
Prodani solastniški delež parcele	1/1	1/1
Obračunska površina (m ²)	84,00	121,90
Prodana površina zemljišča (m ²)	1.836,00	632,00
		
		

Pravni posel	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	21.06.2016	10.04.2015
ID pravnega posla	271789	203733
Skupna pogodbena cena (€)	140.000,00	157.000,00
DDV vključen	Ne	Ne
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/
Številka stavbe	3058	2492; 2493
Številka dela stavbe	1	1
Naslov	GMAJNA 10	PODPEŠKA CESTA 114
Naselje	NOTRANJE GORICE	VNANJE GORICE
Občina	BREZOVICA	BREZOVICA
Ime KO	1724 - BREZOVICA	1724 - BREZOVICA
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša; Garaža
Leto izgradnje stavbe	1971	1983
Neto tlorisna površina dela stavbe (m ²)	247,00	227,60; 61,00
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	62,00	146,00; 61,00
Legla dela stavbe v stavbi	prilličje	prilličje
Število sob	2	6
Atrijsko stanovanje	Ne	Ne
Prostori stanovanja	Stopnišče, Odprt balkon, Garaža, Nedokončani prostori, Sušilnica, pralnica, Kurilnica	Sušilnica, pralnica, Klet, shramba, Stopnišče, Kurilnica, Garde roba, Odprta terasa, Odprt balkon
Prodana površina stavbe (m ²)	247,00	228,00

Število zunanjih parkirnih mest	/	/
Stavba je dokončana	Da	Da
Primarni/sekundarni trg	/	/
Prodani solastniški delež	1/1	1/1
Parcelna številka	2142/17; 2142/22; 2142/19	562/6
Katastrska občina	1724 - BREZOVICA	1724 - BREZOVICA
Vrsta zemljišča	Zemljišče, pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Površina parcele	58,00; 546,00; 20,00	903,00
Prodani solastniški delež parcele	1/1	1/1
Obračunska površina (m²)	154,50	217,30
Prodana površina zemljišča (m²)	624,00	903,00
		
		

Pravni posel	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Vrsta pravnega posla podobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	09.12.2015	13.05.2015
ID pravnega posla	242658	208630
Skupna pogodbena cena (€)	178.000,00	110.000,00
DDV vključen	Ne	Ne
Prodajalci	Ni prodajalcev	Ni prodajalcev
Kupci	/	/
Številka stavbe	2730	764; 765
Številka dela stavbe	1	1; 2
Naslov	POT K ČUVAJNICI 28	LJUBLJANSKA CESTA 55
Naselje	VNANJE GORICE	BOROVNICA
Občina	BREZOVICA	BOROVNICA
Ime KO	1724 - BREZOVICA	2004 - BOROVNICA
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša; Garaža
Leto izgradnje stavbe	1977	1983
Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	264,60	173,60; 20,00
Uporabna površina dela stavbe (m²)	151,90	126,50; 20,00
Legi dela stavbe v stavbi	prilifja	prilifje
Število sob	4	7
Airsko stanovanje	Ne	Ne
Prostori stanovanja	Odpri terasa, Odprt balkon, Stopnišče, Sušilnica	Kuhinja, Sušilnica, pralnica, Odprt balkon, Stopnišče

	pralnica, Kurilnica, Garaža, Drvarnica, Klet, shramba	
Prodana površina stavbe (m ²)	265,00	111,00, 20,00
Število zunanjih parkirnih mest	1	/
Stavba je dokončana	Da	Da
Primarni-sekundarni trg	/	/
Prodani solastniški delež	1/1	1/1
Parcelna številka	764/8; 764/9	662/5; 662/4
Katastrska občina	1724 - BREZOVICA	2004 - BOROVNICA
Vrsta zemljišča	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)
Površina parcele	513,00; 179,00	91; 552
Prodani solastniški delež parcele	1/1; 1/8	1/1
Obračunska površina (m ²)	208,25	128,75
Prodana površina zemljišča (m ²)	536,00	643,00
		
		

7.2. PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – PONUDBE

Za oceno vrednosti bile zbrane in pregledane tudi ponudbe (oglasi) za prodajo primerljivih nepremičnin v podobnem okolju kol za obravnavano nepremičnino. Na spletnem portalu <http://www.nepremicnine.net/> je v februarju 2017 evidentirano 24 povpraševanj za nakup stanovanjske hiše v okolici Vrhnike, ter 99 oglasov za prodajo enostanovanjskih hiš v okolici Vrhnike, od tega 18, ki so bile zgrajene v obdobju med 1970 – 1989.

Pregledani so bili vsi oglasi. Ker sem pridobila kakovostne podatke o realiziranih prodajah primerljivih stanovanj, so za nadaljnji izračun upoštevane le transakcije.

7.3. IZVEDBA PRILAGODITEV – OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Vse izbrane nepremičnine so primerljive po vseh bistvenih parametrih. Starost objekta pogojuje način gradnje, uporabo gradbenih materialov, konstrukcijski sistem in finalne obdelave. Vse izbrane primerljive stanovanjske hiše so starejše gradnje in pozneje adaptirane. Tako sta tudi funkcionalna razporeditev in razmerje med uporabno in neto površino podobni. Zato je za oceno vrednosti kot izhodišče privzeta obračunska površina stanovanjske hiše.

Prilagoditev za čas prodaje (tržna prilagoditev)

Za časovno prilagoditev je upoštevano razmerje med indeksi povprečnih realiziranih transakcijskih cen v kvartalih v katerih so bile realizirane prodaje primerljivih stanovanjskih hiš in povprečno ceno v 3. kvartalu 2016, in sicer za stanovanjske hiše na območju Slovenije.

Časovna (tržna) prilagoditev

Obdobje (kvartal)	3Q 2016	2Q 2016	1Q 2016	4Q 2015	3Q 2015	2Q 2015	1Q 2015
Indeks	113,12	114,07	110,70	94,94	93,50	103,41	103,41
Časovna prilagoditev	1,00	0,99	1,02	1,19	1,21	1,09	1,09

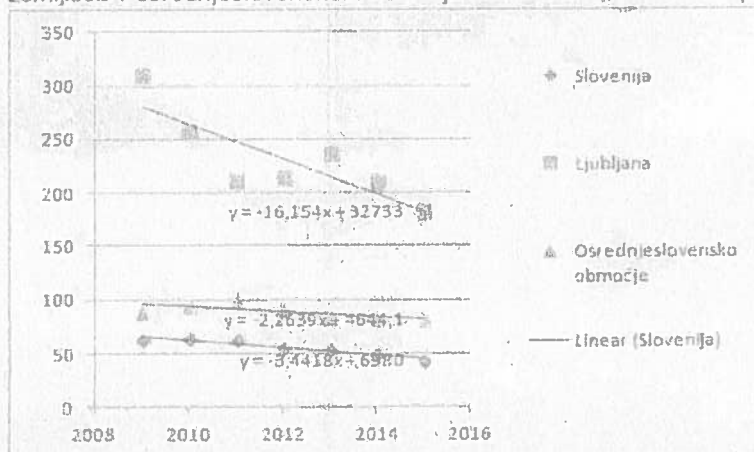
Obdobje (kvartal)	4Q 2014	3Q 2014	2Q 2014	1Q 2014	4Q 2013
Indeks	96,90	96,20	97,00	98,00	100,00
Časovna prilagoditev	1,17	1,18	1,17	1,15	1,13

	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Datum sklenitve pogodbe	14.05.2015	15.06.2015	26.11.2015	03.02.2016
Časovna prilagoditev	1,09	1,09	1,19	1,02

	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Datum sklenitve pogodbe	21.06.2016	10.04.2015	09.12.2015	13.05.2015
Časovna prilagoditev	0,99	1,09	1,19	1,09

Prilagoditev za velikost zemljišča

Za oceno vrednosti stavbnega zemljišča so upoštevane povprečne prodajne cene stavbnega zemljišča v osrednjeslovenskem območju od leta 2009, in sicer na podlagi trenda gibanja cen.



Leto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Osrednjeslovensko območje	96,00	99,00	92,00	84,00	82,00	80,00	80,00

Po izvedenih analizah povprečna vrednost stavbnega zemljišča v okolici Ljubljane za leto 2015 znaša 80,00 €/m². Vrednost funkcionalnega zemljišča je ocenjena v višini 50,00% vrednosti stavbnih zemljišč in znaša 40,00 €/m².

Te vrednosti so tudi privzete za prilagoditev za velikost zemljišča pri prodajah primerljivih nepremičnin.

Prilagoditev za velikost zemljišča

	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Velikost zemljišča (m ²)	1.300,00	966,00	1.836,00	632,00
Vrednost zemljišča (€)	52.000,00	38.640,00	73.440,00	25.280,00

	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Velikost zemljišča (m ²)	624,00	903,00	536,00	643,00
Vrednost zemljišča (€)	24.960,00	36.120,00	21.440,00	25.720,00

Prilagoditev zaradi lokacije

Lokacije izbranih primerljivih nepremičnin so na območju občine Ig, v širši okolici obravnavane. Zato prilagoditev za lokacijo ni bila izvedena.

Prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti

Vse primerljive hiše se nahajajo na območju občine Ig, v naseljih večinoma starejših objektov individualne stanovanjske gradnje. Tudi komunalna opremljenost je podobna – vse nepremičnine imajo enake priključke na javne razvode komunalne infrastrukture. Zato prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti ni bila izvedena.

Prilagoditev zaradi starosti in adaptacijskih del

Ocenjevana hiša je bila zgrajena leta 1980. Vse primerljive nepremičnine so bile zgrajene v enakem časovnem obdobju (med leti 1971 – 1983). Tako so primerljivi standardi izgradnje, uporabljeni materiali, upoštevani so enaki tehnični predpisi v gradbeništvu (izolacije, protipotresna varnost...). Zato je pri vseh primerljivih nepremičninah izvedena prilagoditev zaradi starosti (in posledično tudi stanja) objekta, ki je upoštevana v višini 1,00%/leto.

Prilagoditev zaradi starosti

	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Leto izgradnje stavbe	1975	1980	1982	1971
Prilagoditev za starost	5,00%	0,00%	-2,00%	9,00%

	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Leto izgradnje stavbe	1971	1983	1977	1983
Prilagoditev za starost	9,00%	-3,00%	3,00%	-3,00%

Prilagoditev zaradi velikosti

Neto površina ocenjevane hiše je velika, razmerje med uporabno in neto površino pa ni ugodno. Razporeditev prostorov ni najbolj funkcionalna. Pri manjših hišah je prodajna cena na enoto mere višja. Zato je pri vseh primerljivih nepremičninah upoštevana ustrezna prilagoditev zaradi velikosti v višini od -15,00% do +5,00%.

Prilagoditev zaradi velikosti

	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Obračunska površina (m ²)	205,35	180,60	84,00	121,90
Prilagoditev za velikost	5,00%	0,00%	-15,00%	-10,00%

	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Obračunska površina (m ²)	154,50	217,30	208,25	128,75
Prilagoditev za velikost	-5,00%	5,00%	5,00%	-10,00%

Prilagoditev za stopnjo dokončanosti

Ocenjevana nepremičnina je v celoti dokončana. V enaki fazi dokončanosti so tudi vse izbrane primerljive nepremičnine. Zato prilagoditev zaradi stopnje dokončanosti ni bila izvedena.

Končne prilagoditve

	Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3	Nepremičnina 4
Skupna pogodbeni cena (€)	70.000,00	131.000,00	95.000,00	135.000,00
Datum sklenitve pogodbe	14.05.2015	15.06.2015	26.11.2015	03.02.2016
Časovna prilagoditev	1,09	1,09	1,19	1,02
Prilagojena cena (€)	76.300,00	142.790,00	113.050,00	137.700,00
Obračunska površina (m ²)	205,35	180,60	84,00	121,90
Prodana površina zemljišča (m ²)	1.300,00	966,00	1.836,00	632,00
Vrednost zemljišča (€)	52.000,00	38.640,00	73.440,00	25.280,00
Prilagojena vrednost (€)	24.300,00	104.150,00	39.610,00	112.420,00
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	5,00%	0,00%	-2,00%	9,00%
Prilagoditev za velikost	5,00%	0,00%	-15,00%	-10,00%
Prilagoditev za stopnjo dokončanosti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	10,00%	0,00%	-7,00%	-1,00%
Prilagojena vrednost (€)	26.730,00	104.150,00	36.837,30	111.295,80
Prilagojena vrednost (€/m ²)	130,17	576,69	438,54	913,01

	Nepremičnina 5	Nepremičnina 6	Nepremičnina 7	Nepremičnina 8
Skupna pogodbeni cena (€)	140.000,00	157.000,00	178.000,00	110.000,00
Datum sklenitve pogodbe	21.06.2016	10.04.2015	09.12.2015	13.05.2015
Časovna prilagoditev	0,99	1,09	1,19	1,09
Prilagojena cena (€)	138.600,00	171.130,00	211.820,00	119.900,00
Obračunska površina (m ²)	154,50	217,30	208,25	128,75
Prodana površina zemljišča (m ²)	624,00	903,00	536,00	643,00
Vrednost zemljišča (€)	24.960,00	36.120,00	21.440,00	25.720,00
Prilagojena vrednost (€)	113.640,00	135.010,00	190.380,00	94.180,00
Prilagoditev za lokacijo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za komunalno opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Prilagoditev za starost	9,00%	-3,00%	3,00%	-3,00%
Prilagoditev za velikost	-5,00%	5,00%	5,00%	-10,00%
Prilagoditev za stopnjo dokončanosti	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Skupaj prilagoditve	4,00%	2,00%	8,00%	-13,00%
Prilagojena vrednost (€)	118.185,60	137.710,20	205.610,40	81.936,60
Prilagojena vrednost (€/m ²)	764,96	633,73	987,32	636,40

Prilagojene cene primerljivih nepremičnin se nahajajo v intervalu od 130,17 €/m² – 987,32 €/m² obračunske površine. Pri tem izstopajo nepremičnine št. 1, 4 in 7 – različni cenilki niso poznani.

€/m ² obračunske površine – aritmetična sredina	635,10
€/m ² obračunske površine – mediana	660,55

Zaradi tega menim, da je smiselno upoštevati mere srednjih vrednosti, kjer se posamezni vplivi porazdelijo.

	Aritmetična sredina	Mediana
Obračunska tlorisna površina (m ²)	185,80	185,80
Tržna vrednost objekta (€/m ²)	635,10	660,55
Tržna vrednost objekta (€)	118.002,03	122.731,01
Površina zemljišča (m ²)	574,00	574,00
Vrednost funkcionalnega zemljišča (€/m ²)	40,00	40,00
Vrednost zemljišča (€)	22.960,00	22.960,00
Ocenjena tržna vrednost nepremičnine (€)	140.962,03	145.691,01

Zaradi splošnega stanja nepremičnine in pričakovanega trenda gibanja cen ocenjena tržna vrednost znaša zaokroženo **143.000,00 €**.

8. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI OMEJITVE CELOVITE LASTNINSKE PRAVICE (SLUŽNOSTI, STAVBNE PRAVICE IN STVARNA BREMENA)

V 174. čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ), je določeno, da *stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga. Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.*

Iz pregleda dokumentacije (javno dostopni ZK izpiski) ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

9. KONČNI SKLEP O VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja je nepremičnina, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot parc.št. 410/4 k.o. 1700 Ig (ID znak parcela 1700 410/4), kjer je vknjižena lastninska pravica v korist oseb z imenom Bojan Šušterič in Irena Šušterič (dolžnika), za vsakega do 1/2. Nepremičnina v naravi predstavlja družinsko stanovanjsko hišo na naslovu Kalinova 10, 1292 Ig. Stavba je bila zgrajena leta 1980 v višinskem gabaritu P+1.

Neto tlorisna površina predmetne hiše po uradni evidenci GURS znaša 252,50m², uporabna površina znaša 119,10m², obračunska površina pa 185,80m² (pri čemer so površine tehničnih in pomožnih prostorov korigirani s faktorjem 0,50 in prištete k uporabni površini). Razmerje med uporabno in neto površino je izrazito neugodno.

Podatke o površini posameznih prostorov in izvedbi adaptacijskih del so v uradne javno dostopne evidence posredovali lastniki nepremičnin. Zato zaupamo v njihovo točnost in jih privzamemo kot verodostojne. Površina pripadajočega zemljišča znaša 574m².

V predmetnem mnenju je ocenjena **tržna vrednost nepremičnine** (kar v skladu z MSOV 2013 predstavlja **tržno vrednost celovite lastninske pravice**) za predmetno nepremičnino na dan ocenjevanja.

Hiša je starejša, razporeditev prostorov ni funkcionalna. Zato nabavno vrednostni način ni primeren in tudi ni bil uporabljen.

Četudi se tovrstne nepremičnine lahko oddajajo v najem in prinašajo dohodek, najemnine pri stanovanjih in hišah ne sledijo cenam nepremičnin. Pri tem segmentu nepremičninskega trga na donosu zasnovani način ne indicira realne tržne vrednosti, zato tudi ni bil uporabljen.

Način tržnih primerjav je, glede na razpoložljivost kakovostnih podatkov o realiziranih transakcijah primerljivih nepremičnin, tudi najprimernejši za ocenjevanje nepremičninskih pravic do predmetne nepremičnine. Indikativna vrednost ocenjena po tem načinu je tudi privzeta za končno ocenjeno tržno vrednost predmetne nepremičnine.

Na osnovi opravljenega ogleda nepremičnine, ki je predmet te ocene, zbiranja, pregleda in analiziranja ustrezne dokumentacije, analize vseh pomembnih faktorjev, ki vplivajo na vrednost ocenjevana nepremičnine in razpoložljivih podatkov ter ob upoštevanju vseh bistvenih dejstev je **tržna vrednost celovite lastninske pravice do nepremičnine z ID znakom parcela 1700 410/4 do celote, na datum ocenjevanja 04.02.2017 ocenjena na 143.000,00 €.**

Jasmina Kajzer, univ.dipl.inž.arh.,

sodna cenilka za gradbeništvo-splošno in
gradbeništvo-nepremičnine

Ljubljana, 19.02.2017



10. PRILOGE

- Fotografije nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja
- Redni izpis iz zemljiške knjige za parcelo št. 410/4 k.o. 1700 lg (ID znak parcela 1700 410/4), z dne 16.01.2017

