



340

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno  
stroko, št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Opr. št. 2522 In 1443/2015  
in I 44/2016

### **POROČILO O VREDNOSTI**

**LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH NA TRPINČEVI ULICI 108  
V LJUBLJANI, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. BIZOVIK – 1733:**

**PARCELA 1733 343/10, ID 3911668, DO 1/1,  
DEL STAVBE 1733-360-46, ID 5755164, DO 1/1,  
DEL STAVBE 1733-360-47, ID 5755165, DO 1/1**

**IN**

**SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI NA TRPINČEVI ULICI 108  
V LJUBLJANI, VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. BIZOVIK – 1733:**

**PARCELA 1733 343/12, ID 1615751, DO 1/3**

**Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:**

**1000 Ljubljana**

**Naročnik:**

**Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana**

**Opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016**

**V Ljubljani, 6. julij 2021**

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno  
stroko, št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Opr. št. 2522 In 1443/2015  
in I 44/2016

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana  
Opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016

### **POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**

**LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH NA TRPINČEVI ULICI 108  
V LJUBLJANI, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. BIZOVIK – 1733:**  
PARCELA 1733 343/10, ID 3911668, DO 1/1,  
DEL STAVBE 1733-360-46, ID 5755164, DO 1/1,  
DEL STAVBE 1733-360-47, ID 5755165, DO 1/1

IN

**SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI NA TRPINČEVI ULICI 108  
V LJUBLJANI, VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. BIZOVIK – 1733:**  
PARCELA 1733 343/12, ID 1615751, DO 1/3

#### **Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:**

1000 Ljubljana

V naravi so nepremičnine: del stavbe 1733-360-46, ID 5755164, do 1/1, del stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1, parcela 1733 343/10, ID 3911668, do 1/1, in parcela 1733 343/12, ID 1615751, do 1/3, dve bivalni pritlični enoti v poslovni stavbi z dvoriščem, atrijem in delom dovozne poti.

#### **Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice in solastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti pravic ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti<sup>1</sup>, Slovenskega poslovnofinančnega standarda - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013, s spremembami), Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016.

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

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah, parceli 1733 343/10, ID 3911668, do 1/1, delu stavbe 1733-360-46, ID 5755164, do 1/1, delu stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1 in solastninske pravice na parceli 1733 343/12, ID 1615751, do 1/3

<sup>1</sup> Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2020, v nadaljevanju MSOV

zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

**113.645 EUR**

Prodaje po delih ne predlagam, saj bi bivalni enoti s tem izgubili atrij z dostopom, del stavbe 1733-360-47 pa tudi prizidek, ki je s stavbo neločljivo povezan.

V zemljiški knjigi je pri nepremičninah vknjižena zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice: zaznamba spora za ugotovitev neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice pri nepremičninah in za vzpostavitev prejšnjega stanja zemljiškoknjižnega stanja zemljiškoknjižnih vpisov, pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II. (ID omejitve: 20993732, čas začetka učinkovanja: 15.05.2020 12:42:39). Vpis zaznambe je kasnejši od vpisa hipotek, kar sem pri ocenjevanju vrednosti upoštevala.

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

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV.

Ljubljana, 6. 7. 2021

M

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO,  
ŠT. ODLOČBE MP: 705-68/2009 Z DNE 2.11.2010  
IN CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA,  
ŠT. ODLOČBE MP: 705-68/2009 Z DNE 25.11.2009



## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI
  - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, K.O. BIZOVIK - 1733, način tržnih primerjav
- 7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

## IZJAVA, PREDPOSTAVKE

## PRILOGE: GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Poročilo je izdelano štirih tiskanih izvodih, trije tiskani izvodi so za naročnika ocenjevanja vrednosti, en tiskan izvod pa ostane v arhivu cenilke.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje pisne privolitve. Namen ocenjevanja vrednosti: v izvršilnem postopku, v skladu s členom 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

## 1 OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti:

lastninske pravice na nepremičninah:

parceli 1733 343/10, ID 3911668, do 1/1,  
delu stavbe 1733-360-46, ID 5755164, do 1/1 in  
delu stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1  
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja

in solastninske pravice na nepremičnini:

parceli 1733 343/12, ID 1615751, do 1/3,  
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičnini obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti<sup>2</sup> in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016.

Vrh obrazca

1.2 Vrsta pravice lastninska in solastninska pravica v izvršilnem postopku

1.3 Lastništvo pravic dolжник

Vrh obrazca

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana

1.5 Namen ocenitve izvršilna zadeva opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016

### 1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti<sup>3</sup>. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ogled 11. 6. 2021, z začetkom ob 8 uri

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 6. 7. 2021

1.9 Datum poročila 6. 7. 2021

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

V naravi so nepremičnine: zemljišči, del dvorišča ob stavbi z identifikacijsko številko stavbe 1733-355 in dve nestanovanjski enoti v poslovni stavbi v Ljubljani, Trpinčeva ulica 108, na Trpinčevi ulici 108 v Ljubljani, vpisane v zemljiško knjigo pri k.o. Bizovik - 1733:

parcela	1733 343/10	poseljena zemljišča	63	m2	ID 3911668
parcela	1733 343/12	poseljena zemljišča	57	m2	ID 1615751

<sup>2</sup> Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2020, v nadaljevanju MSOV

<sup>3</sup> MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

del stavbe	1733-360-46	nestanovanjska enota v izmeri 24,00 m2, v poslovni stavbi v Ljubljani, Trpinčeva ulica 108, stoječi na parc. št. 343/9 k.o. Bizovik, z identifikacijsko številko stavbe 1733-355	24,0	m2	ID 5755164
del stavbe	1733-360-47	nestanovanjska enota v izmeri 24,00 m2, v poslovni stavbi v Ljubljani, Trpinčeva ulica 108, stoječi na parc. št. 343/9 k.o. Bizovik, z identifikacijsko številko stavbe 1733-355	24,0	m2	ID 5755165

K deloma stavbe 1733-360-46 in 1733-360-47 sodijo še splošni skupni deli stavbe v etažni lastnini:

solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini: ID stavbe 1733-360, z identifikacijsko številko stavbe 1733-355, stoječi na parc. št. 343/9

splošni skupni del stavbe v etažni lastnini: parcela 1733 343/9

Predmet ocenjevanja: lastninska pravica do 1/1 in solastninska pravica do 1/3

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja<sup>4</sup>:

Parcela 1733 343/10, ID 3911668

Plombe: /

Lastništvo: dolžnik, do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

V zemljiški knjigi so vknjižene štiri hipoteke, tudi z zaznambo izvršbe:

ID omejitve: 16183572

čas začetka učinkovanja: 24.01.2014 11:22:00

ID omejitve: 19698055

čas začetka učinkovanja: 04.05.2018 09:49:01

ID omejitve: 20203120

čas začetka učinkovanja: 10.10.2018 09:24:46

ID omejitve: 20410335

čas začetka učinkovanja: 10.10.2018 11:35:57

V zemljiški knjigi je vknjižena zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice, zaznamba izbrisne tožbe teče pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II

ID omejitve: 20466385

čas začetka učinkovanja: 17.06.2019 13:16:57

V zemljiški knjigi je vknjižena zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, zaznamba spora za ugotovitev neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice pri nepremičninah in za

<sup>4</sup> vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

vzpostavitve prejšnjega stanja zemljiškoknjižnega stanja zemljiškoknjižnih vpisov, pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II.

ID omejitve: 20993732

čas začetka učinkovanja: 15.05.2020 12:42:39

Parcela 1733 343/12, ID 1615751

Plombe: ena

Lastništvo: dolžnik, do 1/3

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri solastninskem deležu do 1/3 v lasti dolžnika so v zemljiški knjigi vknjižene tri hipoteke, tudi z zaznambo izvršbe:

ID omejitve: 19698055

čas začetka učinkovanja: 04.05.2018 09:49:01

ID omejitve: 20203120

čas začetka učinkovanja: 10.10.2018 09:24:46

ID omejitve: 20410335

čas začetka učinkovanja: 10.10.2018 11:35:57

Pri solastninskem deležu do 1/3 v lasti dolžnika je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice, zaznamba izbrisne tožbe teče pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II

ID omejitve: 20466385

čas začetka učinkovanja: 17.06.2019 13:16:57

Pri solastninskem deležu do 1/3 v lasti dolžnika je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice: zaznamba spora za ugotovitev neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice pri nepremičninah in za vzpostavitev prejšnjega stanja zemljiškoknjižnega stanja zemljiškoknjižnih vpisov, pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II

ID omejitve: 20993732

čas začetka učinkovanja: 15.05.2020 12:42:39

Del stavbe 1733-360-46, ID 5755164 in del stavbe 1733-360-47, ID 5755165

Plombe: /

Lastništvo: dolžnik, do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

V zemljiški knjigi so vknjižene štiri hipoteke, tudi z zaznambo izvršbe:

ID omejitve: 16183572

čas začetka učinkovanja: 24.01.2014 11:22:00

ID omejitve: 20203120

čas začetka učinkovanja: 10.10.2018 09:24:46

ID omejitve: 20410335

čas začetka učinkovanja: 10.10.2018 11:35:57

ID omejitve: 21323179

čas začetka učinkovanja: 02.12.2020 09:15:55

V zemljiški knjigi je vknjižena zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske

pravice, Zaznamba izbrisne tožbe teče pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II

ID omejitve: 20466385

čas začetka učinkovanja: 17.06.2019 13:16:57

V zemljiški knjigi je vknjižena zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice. Zaznamba spora za ugotovitev neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice pri nepremičninah in za vzpostavitev prejšnjega stanja zemljiškooknjižnega stanja zemljiškooknjižnih vpisov, pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II.

ID omejitve: 20993732

čas začetka učinkovanja: 15.05.2020 12:42:39

#### **1.11 Identifikacija in status ocenjevalca**

Sem sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010. Sem sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009.

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice in solastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016.

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

#### **1.12 Narava in vir informacij**

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb in GJI;
- podatki portala Urbinfo;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/2010, s spremembami);
- Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 57/05);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 94/05);
- podatki portalov Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS PREG;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.l. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2020<sup>5</sup>;
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.l. RS 106/2013 s spremembami);

<sup>5</sup> v nadaljevanju: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020, tudi: MSOV

- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33/2007 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.l. RS 61/2017 s spremembami);
- Zakon o cestah;
- Gradbeni zakon (Ur.l. RS 61/2017 s spremembami);
- Poročilo Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, GURS, Marec 2021;
- Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2020, GURS, November 2021;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za kmetijsko stroko (SICKMET) in Vestnik;
- usmeritve za cenilce (SICGRAS) in ocenjevalce (Inštitut za revizijo) za delo cenilcev in ocenjevalcev vrednosti nepremičnin v času trajanja ukrepov zaradi zaježitve in obvladovanja epidemije COVID-19;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR;
- Lastni arhiv.

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

### **1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke**

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

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

V zemljiški knjigi sta, pri nepremičninah: parceli 1733 343/10, ID 3911668, do 1/1, pri delu stavbe 1733-360-46, ID 5755164 do 1/1, in delu stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1, in pri solastninskem deležu do 1/3 v lasti dolžnika pri parceli 1733 343/12, ID 1615751, vknjiženi:

- zaznamba izbrisne tožbe za izbris vknjižbe prenosa lastninske pravice, zaznamba izbrisne tožbe teče pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II (ID omejitve: 20466385, čas začetka učinkovanja: 17.06.2019 13:16:57) in
- zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, zaznamba spora za ugotovitev neveljavnosti vknjižbe lastninske pravice pri nepremičninah in za vzpostavitev prejšnjega stanja zemljiškooknjižnega stanja zemljiškooknjižnih vpisov, pred Okrožnim sodiščem v Ljubljani pod opr. št. P 572/2019-II (ID omejitve: 20993732, čas začetka učinkovanja: 15.05.2020 12:42:39).

Podrobnosti sporov v času ocenjevanja vrednosti ne poznam in v zadevi pravice nimam vpogleda. Ocenjujem, da gre za pravni vprašanje, ki jih je potrebno rešiti pred prodajo v izvršilnem postopku. Ocenjevanje vrednosti izvedem brez upoštevanja bremen, v tem primeru tudi zaznamb spora in vrednost lastninske pravice in solastninske pravice ocenjujem v skladu s sklepom sodišča v tej izvršilni zadevi.

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

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičninah, na katere nisem bila opozorjena. Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v zadevi.

Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, nalogo.

Ogled: Ogled sem opravila v petek, 11. 6. 2021, z začetkom ob 8 uri. Dolžnika sem s pisnim vabilom vabila na ogled 11. 6. 2021 ob 8 uri, z začetkom ogleda na parceli 1733 343/12. Dolжник se ogleda ni udeležil in ni omogočil ogleda notranjosti delov stavbe. Pisno vabilo je Pošta Slovenije vrnila z oznako: ni dvignil. Ogled sem opravila od zunaj. Pridobila sem podatke javnih evidenc, vključno s podatki elaboratov GURS za stavbo 1733-355. Na stanje notranjosti prostorov sklepam, da so v skladu s standardom stanja stavbe od zunaj. Opredelite: Za ocenitev vrednosti v izvršilnem postopku imam dovolj podatkov.

COVID-19<sup>6</sup>: Obdobje po 17. 3. 2020: Zaradi pomembne negotovosti povezane z ocenjevanim premoženjem, lahko z visoko verjetnostjo pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Visoka nihajnost trga lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti potrjenega pomembni negotovosti, izvaja redno, v krajših časovnih razmikih oz. ob nastopu večjih motenj na referenčnem trgu na katerem se s premoženjem trguje.

Ocenjevanje vrednosti sem izvedla, in poročilo izdelala v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19. V poročilu sem dodatno ugotovila in upoštevala, ter utemeljila nastop negotovosti ter njene pomembnosti in relevantnosti na ocenjeno vrednost lastninske pravice iz tega poročila.

#### **1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, v postopku opr. št 2522 In 1443/2015 in I 44/2016, za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike.

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

Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik, za potrebe izvršilnega postopka, 2. odstavek 178 člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ).

---

<sup>6</sup> vir: Slovenski inštitut za revizijo

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

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

## 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA<sup>7</sup>

Slovenski nepremičninski trg se je leta 2018, po rasti do leta 2017, umiril, v letu 2019 je zaznan večji promet, zlasti zaradi prodaj več večjih poslovnih nepremičnin. V letu 2019 je bila dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, na ravni, doseženi s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017.

Število nepremičninskih poslov se je leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10%.

Število nepremičninskih poslov se je leta 2019 v primerjavi z letom 2018 povečalo za manj kot pol odstotka.

Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, in za vse vrste zemljišč.

### Poslovne nepremičnine:

V letu 2019 je, v splošnem, zaznana rast prometa s poslovnimi nepremičninami: prodaje več nakupovalnih centrov, velikih trgovin in hotelov. Cene pisarn so stagnirale, najemnine so rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so stagnirale.

V času epidemije, 1. polletje leta 2020: število realiziranih kupoprodaj je ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so še naprej stagnirale. Število transakcij s pisarnami in lokali je bilo leta 2020 manjše za 25 do 30 odstotkov.

### Stanovanjske nepremičnine:

#### Stanovanja:

Cene stanovanjskih nepremičnin so naraščale, a počasneje – kar velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ne pa za stanovanjske hiše, kjer cene niso dosegale cen iz leta 2008. V Ljubljani so v letu 2019 cene rabljenih stanovanj stagnirale, za petino so zrasle cene novih stanovanj, te so se povišale tudi na Obali.

Leta 2019 je dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, ostala na visoki ravni, ki jo je dosegla s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017.

V obdobju od leta 2015 se je močno povečala prodaja stanovanjskih hiš, mednje sodijo vse številčnejše prodaje starih hiš za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih zgradb (vila-blokov), zlasti v Ljubljani in drugih večjih mestih.

V času epidemije, 1. polletje leta 2020: Cene stanovanjskih nepremičnin in cene zazidljivih zemljišč so se v prvi polovici leta 2020 večinoma nekoliko zvišale.

Tabela: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Velikost vzorca	5.744	6.887	7.159	6.666	6.806	5.492
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.450	1.510	1.610	1.760	1.840	1.930
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	53	52	53	53	54

vir: GURS

Rabljenost stanovanj: Začasni podatki o cenah rabljenih stanovanj za leto 2020 kažejo, da so cene stanovanj na ravni države zrasle. Povprečna cena rabljenega stanovanja, po preliminarinih podatkih, v Sloveniji se je v primerjavi z letom 2019 zvišala za 5 %. V Sloveniji so cene stanovanj od leta 2015 rasle, rast cen je bila najvišja leta 2018. V letu 2020 je bila skupna rast cen stanovanj zelo podobna kot leta 2019.

Kot kaže epidemija v letu 2020 ni bistveno vplivala na cene stanovanj, verjetno pa je bila rast cen vendarle nekoliko manjša kot bi bila sicer.

<sup>7</sup>vir: [https://www.mvn.e-prostor.gov.si/filcadmin/user\\_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/PRELIMINARNO\\_POROCILO-2020.pdf](https://www.mvn.e-prostor.gov.si/filcadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/PRELIMINARNO_POROCILO-2020.pdf) in [https://www.mvn.e-prostor.gov.si/filcadmin/user\\_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno\\_porocilo\\_za\\_leto\\_2020.pdf](https://www.mvn.e-prostor.gov.si/filcadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno_porocilo_za_leto_2020.pdf)

Statistično so cene stanovanj v letu 2020 zrasle na vseh obravnavanih območjih, z izjemo Kopra. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja prvič presegla 2.900 EUR/m<sup>2</sup> in se začela približevati meji 3.000 EUR/m<sup>2</sup>. Po skokoviti rasti cen stanovanj v letih 2017 in 2018 ter stagnaciji v letu 2019 se je v primerjavi z letom 2019 zvišala še za slabih 6 %.

Tabela: Cene in lastnosti rabljenih stanovanj, Slovenija, izbrana tržna analitična območja, Slovenija, letno 2015 – 2020

Tržno analitično območje	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>LJUBLJANA</b>						
Velikost vzorca	1522	1860	1833	1664	1772	1403
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800	2.960
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	54	54	53	53	53	54
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>						
Velikost vzorca	411	535	565	471	466	344
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.620	1.680	1.820	2.040	2.230	2.300
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988	1990
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	54	55	54	53	56
<b>MARIBOR</b>						
Velikost vzorca	788	871	938	925	879	778
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.050	1.080	1.150	1.270	1.330	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969	1968	1971
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	51	53	52	52	52	54
<b>CELJE</b>						
Velikost vzorca	241	294	327	310	270	230
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.050	1.130	1.150	1.230	1.310	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969	1972	1970
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	54	51	52	56	52
<b>KRANJ</b>						
Velikost vzorca	177	225	200	190	182	161
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.560	1.610	1.700	1.840	2.040	2.180
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973	1974	1976
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	49	50	52	53	53	56
<b>KOPER</b>						
Velikost vzorca	172	230	184	148	179	134
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.810	1.970	2.110	2.310	2.440	2.380
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1976	1974
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	51	52	54	58	59
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>						
Velikost vzorca	268	256	267	256	222	163
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.130	2.260	2.330	2.470	2.550	2.720
Leto izgradnje (mediana)	1976	1973	1975	1980	1979	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	48	52	49	55	53	56

vir: GURS

V okolici Ljubljane se je povprečna cena rabljenega stanovanja (2.300 EUR/m<sup>2</sup>), po skoraj 10-odstotnem povišanju leta 2019, v letu 2020 zvišala za okoli 3 %. Stanovanja na območju Okolice Ljubljane so bila v povprečju za dobro petino cenejša kot v Ljubljani.

V Kranju, ki je za Celjem drugo med obravnavanimi območji, kjer so cene stanovanj leta 2019 zrasle največ, se je povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2020 (2.180 EUR/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej zvišala še za 7 %. Stanovanja so bila v povprečju za dobro četrtino cenejša kot v Ljubljani.

V Mariboru in Celju so cene stanovanj praktično enake. Lani je povprečna cena rabljenega stanovanj v obeh mestih presegla 1.400 EUR/m<sup>2</sup> in dosegla rekordno vrednost. V Celju se je leta 2020 v primerjavi z letom 2019 zvišala za 8 %, v Mariboru pa za 6 %. Cene stanovanj v Mariboru in Celju so bile v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V Kopru se je povprečna cena rabljenega stanovanja v primerjavi z letom 2019 statistično znižala za 2 %, na območju Obale brez Kopra pa se je zvišala za slabih 7 % in še naprej kaže razmeroma močan tren rasti. Cene stanovanj so bile lani v Kopru v povprečju za okoli petino nižje kot v Ljubljani, na območju Obale brez Kopra pa za nekaj manj kot 10 %, vendar se v zadnjem času hitro približujejo ljubljanskim.

Stanovanjske hiše:

GURS na podlagi analiz podatkov o prodajah ocenjuje, da je bil trend gibanja cen hiš na ravni države, ne glede na nekoliko večja statistična nihanja njihove povprečne cene, v zadnjih treh letih zelo podoben trendu gibanja

cen stanovanj, le da je bila rast cen nekoliko šibkejša. Cene hiš v Sloveniji, za razliko od cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Tabela: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1523	1456	1546	1559	1248
Cena (€)	128.000	120.000	125.000	132.000	130.000
Leto zgraditve (mediana)	1974	1974	1973	1974	1973
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	890	980	960	960	960

vir: GURS

Statistično je bila na ravni države povprečna cena hiše v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 2 %, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila višja za 4 %, o padcu cen zaradi epidemije ne moremo govoriti.

Tabela: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	178.000	190.000	188.000	204.000	207.000
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1980	1985	1986
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	184	190	185	189	199
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	700	670	720	670	670
<b>ŠTADERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE</b>					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	74.000	75.000	81.000	76.000	79.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1290	1520	1340	1470	1270
<b>SAVINSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE</b>					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	86.000	79.000	89.000	92.000	79.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1110	1270	1190	1200	1250
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (€)	272.000	284.000	283.000	314.000	326.000
Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	410	410	430	420	530
<b>OKOLICA MARIBORA</b>					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	103.000	104.000	107.000	110.000	103.000
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1030	1050	1100	840	980
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	119.000	118.000	124.000	114.000	156.000
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	500	530	500	520	530
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	24	26	27	18	27
Cena (€)	122.000	104.000	144.000	142.000	109.000
Leto zgraditve (mediana)	1964	1965	1967	1966	1963
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	670	610	640	480	660
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	37	28	27	22	18
Cena (€)	340.000	201.000	254.000	275.000	202.000
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	440	610	520	430	630

vir: GURS

Raven cen hiš ostaja najvišja v Ljubljani, kjer je bila povprečna pogodbeno cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem v prvi polovici leta 2020 prek 300 tisoč evrov. GURS ocenjuje, da se cene hiš v Ljubljani v primerjavi z drugim polletjem 2019 niso bistveno spremenile, medtem ko so v primerjavi s prvim polletjem 2019 zrasle kar za 5 do 10 %.

Glede na raven cen hiš, Ljubljani še vedno sledi območje Obale brez Kopra.

Okolica Ljubljane, kjer je od prve polovice leta 2018, tako kot v Ljubljani prisoten konstanten trend rasti cen hiš, kljub zmanjšanemu obsegu trgovanja ostaja tudi v prvi polovici leta 2020 najbolj dejaven trg hiš v državi. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta 2020 v povprečju za tretjino nižje kot v Ljubljani.

Zazidljiva zemljišča:

Trgovanje z zazidljivimi zemljišči je v letu 2019 že drugo leto zapored stagniralo, kljub velikemu povpraševanju, kar pripisujejo vse manjši ponudbi kakovostnih, za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v mestih: kakovostna zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, zlasti v Ljubljani, so dosegala visoke cene.

V času epidemije, 1. polletje leta 2020: Cene zemljišč gradnje stanovanjskih nepremičnin so še nekoliko zrasle.

Kmetijska in gozdna zemljišča:

V letu 2019 na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč ni bilo posebnosti. Nadaljeval se je trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Cene kmetijskih zemljišč so se v primerjavi z letom 2018 nekoliko povišale, cene gozda pa so ostale na približno isti ravni.

Tabela: Število evidentiranih transakcij z zemljišči, Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zemljišča za gradnjo stavb	3.828	4.861	5.358	5.429	5.633	5.796
Kmetijska zemljišča	7.454	8.135	8.497	8.441	9.087	7.939
Gozdna zemljišča	2.284	2.543	2.787	2.990	3.370	2.788

vir: GURS

#### Zemljišča: Zemljišča za gradnjo stavb

Trg zemljišč za gradnjo stavb vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 % letnega prometa z vsemi nepremičninami. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je povezano s trgov stanovanjskih nepremičnin, skoraj 90 % kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb. Kupoprodaje so razpršene: povpraševanje se seli na obrobje večjih mest in v primestja, kjer je ponudba majhna, cene pa višje.

Trendi rasti cen zazidljivih zemljišč: ob nihanjih povprečnih cen od leta 2018 je trend rasti cen močan v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali. Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Pomanjkanje zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih kupce preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem za nadomestne gradnje in za gradnje manjših večstanovanjskih stavb. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju. Cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.

Epidemija v prvi polovici leta 2020: Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij v prvi polovici leta 2020 glede na leto 2019 povečalo, za 3 %. Veliko povpraševanje je bilo zlasti po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš. Vpliv na cene ni zaznan. Predvsem na račun visokih cen v Ljubljani so cene zazidljivih stavbnih zemljišč na ravni države zrasle bolj kot cene stanovanjskih nepremičnin. Povprečna cena je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 višja za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 9 odstotkov. Kljub visoki rasti cen zemljišč za gradnjo, ki je predvsem posledica velikega povpraševanja in premajhne ponudbe v urbanih središčih, pa cene na ravni države, tako kot cene stanovanjskih hiš, še niso dosegle rekordnih iz leta 2008.

Tabela: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015 – 2019, ne glede na komunalno opremljenost in pravno-upravni status zemljišča

SLOVENIA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	1.240	1.569	1.872	1.939	1.866
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	46	64	54	62	55
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.110	1.380	1.430	1.470	1.420

vir: GURS

zemljišča za gradnjo stavb po namenu:	% od vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb	primerjava cen zemljišč za gradnjo stavb po namenu
zemljišča za gradnjo hiš	85 % - 90 %	od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb
zemljišča za gradnjo	1 % - 2 %	najdražja

večstanovanjskih stavb		
zemljišča za gradnjo poslovnih stavb	manj kot 5 %	od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb
zemljišča za gradnjo industrijskih objektov	5 % - 10 %	najcenejša, dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš

Tabela: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	84	95	91	72	118
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
<b>ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE</b>					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	21	27	29	30	25
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
<b>OKOLICA MARIBORA</b>					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	205	346	259	286	239
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
<b>SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE</b>					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	32	23	39	35	35
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	125	136	104	102	145
Površina (m²)	1250	810	1020	1150	720
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	78	98	50	54	63
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	38	47	67	75	118
Površina (m²)	420	2970	870	640	1060

vir: GURS

#### Zemljišča: Kmetijska zemljišča

Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda. Prodaja g kmetijskih zemljišč je v Sloveniji: z javno objavo prodajnih ponudb, predkupno pravico imajo subjekti s statusom kmeta.

Promet: Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih. Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč je na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja. V obdobju od leta 2015 do 2019 je bilo Pomurskem območju evidentiranih v povprečju 30 % vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledila sta Štajersko (16 % delež) in Dolenjsko območje (13 % delež). Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je obseg kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih razmeroma skromen.

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici leta 2020 se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila za 12 % višja kot v drugem polletju 2019 in 18 % višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

Epidemija v prvi polovici leta 2020: vpliv epidemije na cene kmetijskih zemljišč ni bil zaznan. Število prodaj je bilo v prvi polovici leta 2020 za cca 15 % manjše kot v prvi polovici leta 2020.

Statistično so v povprečju daleč najvišje cene kmetijskih zemljišč na Obali (povprečna cena v zadnjih 5 letih je bila okoli 5,60 EUR/m²) in na Gorenjskem (povprečna cena v zadnjih 5 letih je znašala okoli 4,00 EUR/m², na turističnih območjih, kot so Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera so bila kmetijska zemljišča kupljena tudi za drug namen).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih nad slovenskim povprečjem na:

Osrednjeslovenskem območju (povprečna cena okoli 2,00 EUR/m<sup>2</sup>),

Goriškem območju (1,80 EUR/m<sup>2</sup>) in

Savinjskem območju (1,70 EUR/m<sup>2</sup>).

Na Štajerskem: 1,50 EUR/m<sup>2</sup>).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih pod slovenskim povprečjem :

na Notranjskem (povprečno okoli 0,80 EUR/m<sup>2</sup>) v Posavju (1,00 EUR/m<sup>2</sup>) in Pomurju (1,10 EUR/m<sup>2</sup>) in na Dolenjskem (1,2 EUR/m<sup>2</sup>).

Koroška in Kras: zelo majhen vzorec prodaj.

Tabela: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,44</b>	<b>1,49</b>	<b>1,54</b>	<b>1,63</b>	<b>1,82</b>
Površina (m <sup>2</sup> )	5600	5400	5600	5700	5900

vir: GURS

#### Zemljišča: Gozdna zemljišča

Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 4 odstotke slovenskega nepremičninskega fonda. Prodaja gozdnih zemljišč je v Sloveniji: z javno objavo prodajnih ponudb, predkupno pravico imajo subjekti s statusom kmeta, v primerih varovalnih gozdov in gozdov posebnega pomena pa RS, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

Promet: Največ oziroma skoraj petina vseh kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo v preteklih 5 letih izvedenih na Dolenjskem. Na Osrednjeslovenskem in Pomurskem območju je bilo realiziranih po približno 15 odstotkov vseh kupoprodaj, na Štajerskem nekaj več kot 10 odstotkov, na Posavskem, Goriškem, Notranjskem in Savinjskem območju po 8 odstotkov in na Gorenjskem okoli 5 odstotkov.

Na Krasu, Koroškem in na Obali je bil delež realiziranih kupoprodaj gozda skupno okoli 3 odstotke.

V zadnjih treh letih povprečna cena gozdnega zemljišča niha med 0,55 in 0,60 EUR/m<sup>2</sup>. Na ravni države so se, statistično, v drugem polletju leta 2019 povprečne cene gozdnih zemljišč nekoliko znižale in v prvem polletju leta 2020 stagnirale, a se v zadnjih treh letih niso bistveno spremenile. Epidemija v prvi polovici leta 2020: vpliv epidemije na cene gozdnih zemljišč ni bil zaznan. Število prodaj gozdnih zemljišč je bilo v prvi polovici leta 2020 za cca 15 % manjše kot v prvi polovici leta 2020.

Tabela: Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	643	602	810	726	538
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,55</b>	<b>0,57</b>	<b>0,56</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>
Površina (m <sup>2</sup> )	15800	17600	16400	20000	16100

vir: GURS

### 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE<sup>8</sup>

#### **Načini vrednotenja<sup>9</sup>:**

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

<sup>8</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

<sup>9</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

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

**Podlage vrednosti, definicije<sup>10</sup>:**

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

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

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

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

Vrednost je presoja ocenjenega zneska ocenjevalca vrednosti v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104 – Podlage vrednosti (v tem primeru tržne vrednosti).

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

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

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

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in

<sup>10</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;

- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

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

Negotovost zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19: Ocenjevanje vrednosti sem izvedla, in poročilo izdelala v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19.

#### **4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE<sup>11</sup>**

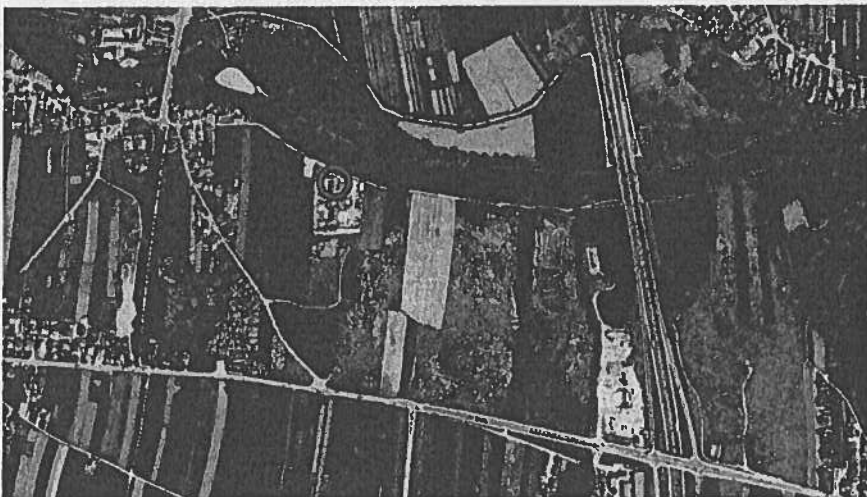
Opis okolja in dostopa: Nepremičnine sta dva dela stavbe, urejena v stanovanjski enoti, z zemljiščem pred deloma stavbe, ki je urejeno kot atrij, in solastninski delež na delu dvorišča, dovozni poti, v poslovnostanovanjskem kompleksu Trpinčeva ulica 108 v Ljubljani.

Kompleks, zgrajen v šestdesetih letih, je južno ob Ljubljani, sredi še nezazidanega območja med ljubljansko vzhodno obvoznico in Gramozno potjo, Litijska cesta je južno. Od zazidanih zemljišč ob Gramozni poti je oddaljena približno dvesto metrov. Do cone pripelje ozka, asfaltirana Trpinčeva ulica, z nje je urejen dostop v cono. Do ocenjevanih nepremičnin je dostop po parceli 1733 343/31, ki ni predmet ocenjevanja. Dolžnik ima na tej nepremičnini vknjiženo solastninsko pravico, za kupca, ki ni lastnik solastninskega deleža parcele 1733 343/31 pa nepremičnine nimajo urejenega dostopa z javne površine.

Območje je ravninsko območje. Zazidava cone je strnjena, ena tlorisno in višinsko razgibana stavba št. stavbe 355, z večjim številom poslovnih prostorov, in stanovanjskih enot, ki so bile urejene v poslovnih prostorih. Med deli razgibane stavbe so urejene dovozne asfaltirane poti. Cona je ograjena. Stavbna zemljišča, ki obdajajo cono niso zazidana.

Dostop: Dostop do poslovne cone je z ožje, asfaltirane Trpinčeve ulice, ki ne omogoča srečevanja vozil. Dostop do cone je z javne površine, neoviran. Dostop do ocenjevanih nepremičnin z javne površine ni urejen, razen za lastnike parcele 1733 343/31.

<sup>11</sup> vir: kataster stavb, zemljišč, GJI, portal URBINFO in PIS, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda



(vir: geopedia.si)

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJL, GURS): Električno omrežje, omrežje elektronskih komunikacij, vodovod, kanalizacija, plinsko in vročevodno omrežje. Ceste so asfaltirane.

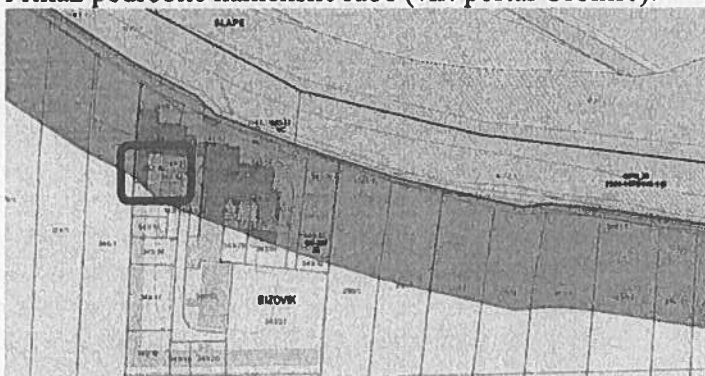
Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do šest kilometrov.

## 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN<sup>12</sup>

### 5.1 Namenska raba prostora<sup>13</sup>

Nepremičnine so v območje stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport v enoti urejanja prostora GO-283<sup>14</sup>.

Prikaz podrobne namenske rabe (vir: portal Urbinfo):



<sup>12</sup> vir: kataster stavb, zemljišč, GJL, zemljiška knjiga, portal PISO, Atlas okolja, Geopedia, GERK, podatki ogleda

<sup>13</sup> vir: portal Urbinfo in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami)

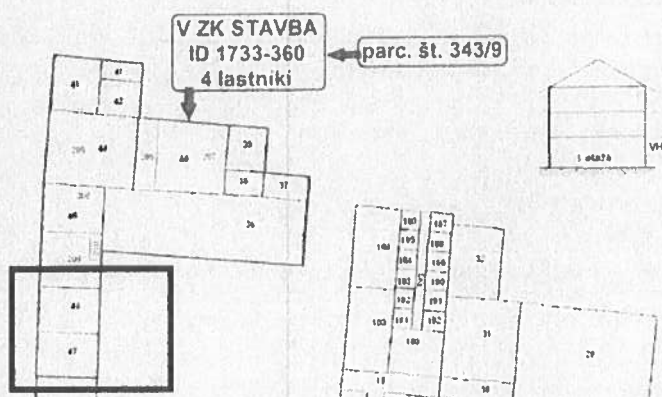
<sup>14</sup> Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami, odlok OPN MOL ID)

[illegible]

## 5.2 Opis nepremičnin

V evidenci izdanih upravnih aktov ni podatka o izdanem upravnem dovoljenju v skladu z rabo stavbe.

Tlorisno večja stavba ima razgiban tloris, več, med seboj povezanih nizov delov stavb različnih višin, etažnosti in površin, z različnimi obdelavami površin, pretežno so stavbe grajene masivno. Med nizi delov stavb potekata dve glavni dovozni cesti cone, ki nista javni površini. Z dovoznih cest so urejeni dostopi do prostorov različnih uporabnikov.



20

Del stavbe št. stavbe 355, kjer sta dela stavbe 1733-360-46 in 1733-360-47 je v severovzhodnem delu stavbe št. stavbe 355, na parceli 1733 343/9, pred njima je parcela 1733 343/10, ki je urejena kot dvorišče-atrij delov stavbe. Parcela 1733 343/12 povezuje parcelo 1733 343/10 z dovozno cesto cone (parcela 1733 343/31).

V stavbi 1733 355 je urejena etažna lastnina. K deloma stavbe 1733-360-46 in 1733-360-47 sodijo splošni in skupni deli stavbe v etažni lastnini.

### **5.1 Del stavbe št. 46 in del stavbe št. 47 v stavbi št. 355**

Dela stavbe 1733-360-46 in 1733-360-47 sta sosednja, pritlična prostora v dvoetažnem vmesnem nizu stavbe 355. Niz je masivno, klasično grajen, v pritličju in v mansardi so urejene bivalne enote. Niz severno je stanovanjski del s poslovnim prostorom v pritličju, niz južno je poslovni del, delavnice in skladišča.

Vstop v dela stavbe je z dvorišča cone v atrij na parceli 343/10, vsak od delov stavbe ima lastni vhod. Na parceli 343/10 je, poleg pokritega atrija, še prizidek k delu stavbe 1733-360-47. Fasada niza stavbe je novejša, bivalni enoti imata notranje površine: tlake, stene in strop, novejša izdelave, sanitarni prostori in notranje instalacije so novejši, stavbno pohištvo je novejše.

### **5.2 Površine<sup>16</sup>, k.o. Bizovik - 1733, podatki GURS: kataster stavb in kataster zemljišč**

#### Del stavbe št. 46 v stavbi št. 355 na parceli 1733 343/9, raba po GURS: stanovanjska

Neto tlorisna površina dela stavbe	24,00 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	24,00 m <sup>2</sup>

#### Del stavbe št. 47 v stavbi št. 355 na parceli 1733 343/9, raba po GURS: stanovanjska

Neto tlorisna površina dela stavbe	24,00 m <sup>2</sup>
Uporabna površina dela stavbe	24,00 m <sup>2</sup>

#### Zemljišča, k.o. Bizovik – 1733:

parc. št. 1733 343/10 - dvorišče	63 m <sup>2</sup>
parc. št. 1733 343/12 - skupna dovezna pot v coni	57 m <sup>2</sup>

### **5.3 Povzetek**

Lokacija in nepremičnine so zanimive za kupce, ki iščejo enote za bivanje nižjega cenovnega razreda. Negotovost za kupca predstavlja dostop, ki glede na predmet ocenjevanja ne bo urejen (parcela 1733 343/31) in negotovost glede pridobljenih upravnih dovoljenj, glede na to, da stavba ni bila grajena kot stanovanjska stavba.

## **6 OCENJEVANJE VREDNOSTI**

### **6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN<sup>17</sup>**

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določenih MSOV uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih

<sup>16</sup> vir: GURS kataster stavb in portal PISO

<sup>17</sup> MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

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

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

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

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

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

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

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

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

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih

dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV.

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

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

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

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

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

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

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

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

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

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

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

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

#### Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

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

Nepremičnine, pravice na nepremičninah, ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, ni potrebna.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali

pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, permiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnine, lastninske pravice in solastninsko pravico, ocenjujem v izvršilnem postopku.

#### Ocenjevanje vrednosti v obdobju ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19 in po njem:

Slovenski nepremičninski trg se je že konec leta 2019 začel umirjati, po nekajletni rasti (splošno). V času razglašene epidemije je tudi v Sloveniji trg nepremičnin obstal, trgovanje je obstalo zaradi ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19. V obdobju tik po prenehanju epidemije se mehanizmi na trgu vzpostavljajo. Glede globine padca BDP in dinamike okrevanja po zaključku kriznih razmer, je za Slovenijo pripravil več napovedi UMAR, vsekakor je pričakovan večji upad BDP, okrevanje gospodarstva bo lahko postopno, dejansko šele po zaključku razmer, ki so imele globalni vpliv.

Za zemljišča, kot je ocenjevano, po preučitvi napovedi UMAR in Banke Slovenije in strategij razvoja Slovenije, ima lahko kriza vpliv: manjša možnost pridobitve financiranja za investitorje. Glede na krog kupcev, za katerega so nepremičnine lahko zanimiva ocenjujem, da dodatna negotovost ne bo nastopila. Razmere COVID ne povečujejo negotovosti zaradi ocenjevanja vrednosti v razmerah COVID in tveganja, ki ne bi izvirala že iz nepremične same.

## **6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, K.O. BIZOVIK - 1733, način tržnih primerjav**

Seznam nepremičnin:

parcela 1733 343/10, ID 3911668, do 1/1,  
del stavbe 1733-360-46, ID 5755164, do 1/1,  
del stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1  
parcela 1733 343/12, ID 1615751, do 1/3

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine obravnavam kot celoto, zaradi načina, na katerega je urejeno dostopanje v prostora št. 46 in 47.

#### **Analiza trga stanovanj v hišah, povzetek:**

Obseg pregleda<sup>18</sup>: Vse prodaje stanovanjskih nepremičnin izven stanovanjskih sosesk pri k.o. Bizovik – 1733.

V isti soseski, v isti stavbi, je bilo v zadnjem obdobju prodanih več nepremičnin, pretežno so to bivalne enote v večetažni stavbi, delno so to pritlični prostori, ki so jih iz delavniških prostorov uredili lastniki sami. Pogodbene cene so v dokaj velikem razponu, preračunano na m<sup>2</sup> bivalnega prostora, od 1.000 EUR/m<sup>2</sup> do 2.300 EUR/m<sup>2</sup>.

V splošnem stanovanja v pregledanem obsegu populacije: k.o. Slape, Bizovik, Dobrunje, Sostro, v hišah, kjer so bila stanovanja urejena po dokončanju hiš, dosegajo na trgu nižje cene, kar pripisujem previdnosti kupcev, ki kupujejo rabljena stanovanja.

#### **Izbira načina ocenjevanja vrednosti**

Nepremičnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cinitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji. Pri ocenjevanju vrednosti kot predmet ocenjevanja upoštevam sklep sodišča.

<sup>18</sup> vir: portal Cenilec

**Način tržnih primerjav:** V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec so na voljo podatki o prodajah primerljivih nepremičnin na primerljivih lokacijah. Preverim tudi kvaliteto podatkov o prodajah: kvaliteta podatkov je primerna. Ob upoštevanju razmer na trgu, predmeta ocenjevanja in stanja ob ogledu za ocenitev vrednosti uporabim način tržnih primerjav kot najbolj neposreden način ocenjevanja vrednosti ob izpolnjenem pogoju: razpoložljivost kvalitetnih podatkov s trga.

**Na donosu zasnovan način:** na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Na voljo je manj podatkov o realiziranih najemih zemljišč, hkrati so na voljo kvalitetni podatki o izvršenih prodajah, zato je uporaba načina tržnih primerjav primernejša.

**Nabavnovrednostni način:** Nabavnovrednostnega načina ocenjevanja ne uporabim: nepremičnine niso tako specialno premoženje, da o trgovanju s primerljivimi nepremičninami ne bi bilo podatkov s trga.

**COVID-19:** Ocenjujem, da za ocenjevano zemljišče vpliv ukrepov in vpliv posledic ukrepov ne bo bistven, relevanten, v trenutno znanih razmerah, ne vpliva na večjo negotovost pri ocenjevanju vrednosti, ocena vrednosti pa ne vsebuje pomembnih predpostavk (niso bile potrebne), ki bi jih bilo potrebno razkriti.

**Opis postopka ocenjevanja vrednosti, način tržnih primerjav:**

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

**Faze ocenjevanja:**

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

**Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah**

Med izvršenimi prodajami izberem pet prodaj. Pri izbiranju dam prednost lokaciji nepremičnin in podobnosti nepremičnin. Izbiranje opravi iz celotne populaciji pregledanih prodaj nepremičnin. Prodaje so bile izvršene do celote, prodaje preverim v zemljiški knjigi. Kvaliteta podatkov o prodajah je primerna. Za razlike izvedem prilagoditve.

**Uporaba enote primerjave:** Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejeto in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, cena na sobo, cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le

mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

Izbrana enota primerjave: m<sup>2</sup> bivalne površine

Prilagoditve:

Prilagoditev zaradi lokacije in obsega pravic, ki se prenašajo, ni potrebna, tržne primerljivke sem izbrala med primerljivimi, na primerljivih lokacijah.

Prilagoditev zaradi stanja prostorov: Prostori prodaj 1 in 4 ob prodaji niso urejeni oz. dokončani, prostori prodaje 3 so slabše urejeni. Prilagoditev ocenim v višini del, kot razliko med tržnimi primerljivkami in ocenjevanimi nepremičninami.

Prilagoditev zaradi izdelanega atrija: V prodaji št. 1 in 4 je vključeno dvorišče, atrij pred pritličnimi stanovanji, ki pa ni izdelan. V prodaji št. 2, 3 in 5 atrij pred stanovanji ni vključen.

Pri prodaji št. 2, 3 in 5 prilagoditev zaradi atrija izvedem z metodo primerljivih parov stanovanjskih novogradenj z atriji in brez atrija, urejen atrij predstavlja 20 % cene m<sup>2</sup> stanovanja.

Pri prodaji št. 1 in 4, kjer je v prodajo vključeno dvorišče – atrij, ki pa ni izdelano, upoštevam prilagoditev v višini 10 %.

Prilagoditev: Razmere COVID-19 in post COVID-19: Dodatna prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev: čas prodaje: Cene stanovanj, tudi manjših stanovanj v zadnjih letih dosegajo višje cene, kot v preteklih obdobjih, zato opravi prilagoditev zaradi časa prodaje. Prilagoditve izvedem ob upoštevanju časa prodaje, ob upoštevanju podatkov o gibanju cen rabljenih stanovanj v Ljubljani, po polletjih (vir: GURS), za drugo polletje leta 2020 in za leto 2021 upoštevam nadaljevanje trenda rasti cen, 1,5 % polletno:

Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

v EUR	2018_1	2018_2	2019_1	2019_2	2020_1	2020_2, trend	2021, trend
Ljubljana	2770	2770	2780	2820	2910	2954	2998

Ocena medletnih sprememb, izračun prilagoditev v %:

med 2019\_2 in 2021: 6,3 %

med 2020\_2 in 2021: 1,5 %

med 2018\_1 in 2021: 8,2 %

Določitev uteži: Uteži določim na podlagi subjektivne ocene podobnosti tržnih primerljivk z ocenjevanimi.

Izbrane tržne primerjave prikažem tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav, k.o. in parcel, vključenih v prodajo in s podatki o prodaji.

Tabela primerjav:

št. prodaje	1	2	3	4	5
ref. prodaja <sup>[1]</sup>	439.829	515.828	375.758	477.062	374.045
pogodbena cena, EUR	53000	28000	98000	60000	62500
datum pogodbe	5.07.2019	7.10.2020	19.03.2018	28.11.2019	5.03.2018
lokacija: k.o.	Bizovik	Bizovik	Bizovik	Bizovik	Bizovik
lokacija št. stavbe	355	355	237	2018	355

lokacija del stavbe	20	288, 108	5	2	103
površina dela stavbe	50	20 + 3,7	49,8	43,7	28,3
uporabna površina stanovanjsko, m2	50	20	42,9	43,7	28,3
lega v stavbi	pritličje	pritličje	pritličje	pritličje	pritličje
lokacija: št. parcele dvorišče	343/25	-		309/8-del	-
površina zemljišča dvorišča, m2	43			30	
lokacija: št. parcele skupna pot	343/28, /31	343/31	901/41, 901/31	309/6	
lokacija: naslov	Trpinčeva 108	Trpinčeva 108	Trpinčeva 81	Bizoviška 48	Trpinčeva 108
leto gradnje	1960	1960	1870	1926	1960
obnove	2005, 2010	2018	2001, 1984, 2011	1991, 2006, 2011-2018	
urejen dostop	da	da	da	da	da
prenesen obseg pravic	celota	celota	celota	celota	celota
pogodbena cena, EUR/m2*	1060	1400	2284,4	1373	2208,5
ELEMENTI PRIMERJAVE					
prenesen obseg pravic	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
čas prodaje	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagoditev: COVID-19	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
stanje stavbe	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
stanje prostorov	slabše	primerljivo	primerljivo	slabše	primerljivo
prilagoditev, stanje prostorov, EUR	14820	0	5748,6	2753,1	0
dvorišče-atrij	slabše, 10 %	slabše, 20%	slabše, 20%	slabše, 10 %	slabše, 20%
prilagoditev dvorišče, atrij, EUR	6678	17640	28784,7	8649,9	27827,1
prilagoditev, skupaj, EUR	21498	17640	34533,3	11403	27827,1
prilagojena vrednost, EUR	74498	45640	132533,3	71403	90327,1
čas prodaje	slabše, 6,3%	slabše, 1,5%	slabše, 8,2%	slabše, 6,3%	slabše, 8,2%
prilagoditev, čas prodaje	79191,4	46324,6	143401,0	75901,4	97733,9
prilagojena vrednost, EUR/m2*	1583,8	2316,2	3342,7	1736,9	3453,5
utež, %	30%	15,00%	10%	20,00%	25%
utežena vrednost, EUR/m2*	475,1	347,4	334,3	347,4	863,4

\* izraženo na enoto primerjave

**Indikativna ocenjena vrednost 2.367,6 EUR/m2\***

Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic:

k.o. Bizovik - 1733	ocenjena vrednost EUR/m2*	površina, m2*	ocenjena vrednost, EUR
del stavbe št. 46 v stavbi št. 355 na parceli 1733 343/9, do 1/1	2.367,6	24+24	113.645
del stavbe št. 47 v stavbi št. 355 na parceli 1733 343/9, do 1/1			
parc. št. 1733 343/10, do 1/1			
parc. št. 1733 343/12, do 1/3			

### Razdelitev vrednosti med nepremičnine:

Zaradi potreb izvršilnega postopka vrednost nepremičnin razdelim in prikažem vrednost posamezne nepremičnine. Zaradi načina ureditve dostopanja s površine, ki je urejena kot atrij, in na kateri je tudi prizidek k enemu od delov stavbe, prodaje po delih ne predlagam. V trenutnem stanju dostop sicer ni popolnoma urejen, v primeru prodaje po delih pa bi dela stavb: del stavbe 1733-360-46, ID 5755164 in del stavbe 1733-360-47, ID 5755165 izgubila dostop, poleg tega ima del stavbe 1733-360-47, ID 5755165 prizidek na parceli 1733 343/10.

Ocenjena vrednost celote: del stavbe št. 46 v stavbi št. 355 na parceli 1733 343/9, do 1/1, del stavbe št. 47 v stavbi št. 355 na parceli 1733 343/9, do 1/1, parc. št. 1733 343/10, do 1/1 in parc. št. 1733 343/12, do 1/3

113.645 EUR

Parcela št. 1733 343/10 je v naravi atrij obeh bivalnih enot, na delu parcele 1733 343/10 je zgrajen prizidek k delu stavbe 1733-360-47. Vrednost lastninske pravice ocenim v višini 20 % od povprečne vrednosti m<sup>2</sup> petih prodaj, tržnih primerljivk (Tabela: Tabela primerjav, zgoraj). Odstotek sem določila z metodo primerljivih parov več novogradenj, ki so v času ocenjevanja vrednosti ponujene v prodajo, kjer so v istih stavbah ponujena stanovanja z že urejenimi atriji in stanovanja brez atrijev. Postopka samega v tem poročilu ne prikažem.

Enota primerjave: m<sup>2</sup> bivalne površine:

št. prodaje	1	2	3	4	5
pogodbena cena, EUR/m <sup>2</sup> *	1060	1400	2284,4	1373	2208,5
20 % cene	212,0	280,0	456,9	274,6	441,7
povprečna vrednost EUR/m <sup>2</sup> atrija	333 EUR/m <sup>2</sup>				

Parcela št. 1733 343/12, do 1/3: Za del dvorišča, po katerem je urejen del skupnega dostopa površine 57 m<sup>2</sup>, upoštevam:

verjetno najemnino<sup>19</sup>: 0,5851 EUR/m<sup>2</sup>/leto, za 57 m<sup>2</sup>: 259 EUR/leto

stopnjo donosa kot za dovozne poti in ceste: 4 %

in jo določim v višini: 1.425 EUR

Vrednost solastninskega deleža do 1/3 na parceli 1733 343/12: 475 EUR

Preostalo vrednost razdelim enakovredno med nepremičnini, dela stavb: 1733-360-46 in 1733-360-47, z enakima površinama.

k.o. Bizovik - 1733	ocenjena vrednost EUR/m <sup>2</sup> *	površina, m <sup>2</sup>	ocenjena vrednost, EUR
parc. št. 1733 343/10, do 1/1	333,0	63	20.979
parc. št. 1733 343/12, do 1/3			475
del stavbe 1733-360-46, ID 5755164, do 1/1		24	46.095
del stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1		24	46.096
skupaj			113.645

<sup>19</sup> Cenik najemnin Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov za nekmetsko rabo zemljišč za leto 2021 za funkcionalna zemljišča k objektom in dovozne poti

## **7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK**

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah, parceli 1733 343/10, ID 3911668, do 1/1, delu stavbe 1733-360-46, ID 5755164, do 1/1, delu stavbe 1733-360-47, ID 5755165, do 1/1 in solastninske pravice na parceli 1733 343/12, ID 1615751, do 1/3 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

**113.645 EUR**

Prodaje po delih ne predlagam, saj bi bivalni enoti s tem izgubili atrij z dostopom, del stavbe 1733-360-47 pa tudi prizidek, ki je s stavbo neločljivo povezan.

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

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV.

## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010 in z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009, za sodnega cenilca kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV, veljavnih od 31. 1. 2020 ob upoštevanju izjeme: zahteve sodišča v zadevi.
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### 2. Splošni omejitveni pogoji

V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu.

Ocenjevanje vrednosti sem izvedla, in poročilo izdelala v času in na datum za katerega je veljala pomembno povečana negotovost, zaradi COVID-19 in ukrepov zaježitve in obvladovanja COVID-19. V poročilu upoštevam stanje.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 2522 In 1443/2015 in I 44/2016 Okrajnega sodišča v Ljubljana.

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

Ljubljana, 6. 7. 2021

EVA MEDVED

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO,  
ŠT. ODLOČBE MP: 705-68/2009 Z DNE 2.11.2010  
IN CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA,  
ŠT. ODLOČBE MP: 705-68/2009 Z DNE 25.11.2009



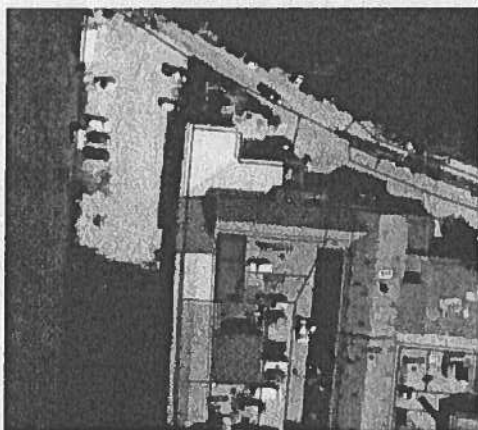
## Prikaz podatkov zemljiškega katastra:

k.o. Bizovik - 1733:

parcela	1733 343/10	poseljena zemljišča	63	m2
parcela	1733 343/12	poseljena zemljišča	57	m2

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1733 BIZOVIK	343/10	63	DA	04.06.2008

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30	poseljena zemljišča	100,0



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1733 BIZOVIK	343/12	57	DA	05.12.2007

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30	poseljena zemljišča	100,0



k.o. Bizovik - 1733:

del stavbe	1733-360-46	nestanovanjska enota v izmeri 24,00 m <sup>2</sup> , v poslovni stavbi v Ljubljani, Trpinčeva ulica 108, stoječi na parc. št. 343/9 k.o. Bizovik, z identifikacijsko številko stavbe 1733-355	24,0	m <sup>2</sup>
del stavbe	1733-360-47	nestanovanjska enota v izmeri 24,00 m <sup>2</sup> , v poslovni stavbi v Ljubljani, Trpinčeva ulica 108, stoječi na parc. št. 343/9 k.o. Bizovik, z identifikacijsko številko stavbe 1733-355	24,0	m <sup>2</sup>

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1733 BIZOVIK	343/9	474	DA	22.12.2008

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
30 31	poseljena zemljišča tloris stavbe	100,0
Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m <sup>2</sup> ]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*469	355



NASLOV STAVBE		Ljubljana, Trpinčeva ulica 108
POVRŠINA STAVBE (m <sup>2</sup> )		4.666,8
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
1733 BIZOVIK	343/21	*288,0
1733 BIZOVIK	343/20	*135,0
1733 BIZOVIK	343/13	*104,0
1733 BIZOVIK	343/19	*72,0
1733 BIZOVIK	343/9	*432,0
1733 BIZOVIK	343/18	*204,0
1733 BIZOVIK	343/23	*986,0
1733 BIZOVIK	343/22	*365,0
1733 BIZOVIK	343/15	*68,0
1733 BIZOVIK	343/16	*84,0
1733 BIZOVIK	343/17	*194,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		
ŠTEVILO ETAŽ		4

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	10,7
LETO IZGRADNJE STAVBE	1960
ŠTEVILO STANOVANJ	72
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	60
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne

Katastrska občina 1733 številka stavbe 355 številka dela stavbe 46

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Trpinčeva ulica 108
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	24,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	24,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	SPL LJUBLJANA d.d., poslovanje z nepremičninami in inženiring
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
poslovni prostor	24,0

Katastrska občina 1733 številka stavbe 355 številka dela stavbe 47

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Trpinčeva ulica 108
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Poslovni del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	24,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	24,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	SPL LJUBLJANA d.d., poslovanje z nepremičninami in inženiring
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
poslovni prostor	24,0

Priloga: fotografije

