

██████████, sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in cenilka za kmetijska zemljišča



**POROČILO O VREDNOSTI**  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH, NA ZEMLJIŠČIH,  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI  
K.O. KAŠELJ 1770 PARC. 3020/1 (ID 6144546)  
K.O. ZADOBROVA 1771 PARC. 500 (ID 2459907), 501 (ID 1619823)  
K.O. SLAPE PARC. 42 (ID 1661592)

**Lastništvo v času ocenjevanja:**

██

**Naročnik:**  
Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana  
V izvršilni zadevi opr. št. 3206 I 2612/2016

V Ljubljani, 12. oktober 2019

**Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.**

██████████ sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva ulica 10  
1000 Ljubljana

**Izvršilna zadeva opr. št. 3206 I 2612/2016**

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH, NA ZEMLJIŠČIH,  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI  
K.O. KAŠELJ 1770 PARC. 3020/1 (ID 6144546)  
K.O. ZADOBROVA 1771 PARC. 500 (ID 2459907), 501 (ID 1619823)  
K.O. SLAPE PARC. 42 (ID 1661592)

**Lastništvo v času ocenjevanja:**

V naravi so nepremičnine kmetijska zemljišča, gozd in površina cest in leže v treh katastrskih občinah na območju Mestne občine Ljubljana.

**Namen ocenjevanja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, Izvršilni oddelek, opr. št. **3206 I 2612/2016** z dne 02.07.2019 in po dopisu z dne 12.09.2019 zaradi prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. 15.10.1998, novela U.l.r. RS 75/02 s spremembami.

**Ocena vrednosti:**

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

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. Kašelj 1770 parc. 3020/1 (ID 6144546), k.o. Zadobrova 1771 parc. 500 (ID 2459907), 501 (ID 1619823), k.o. Slape parc. 42 (ID 1661592) zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

**Ocenjena vrednost :**

		ocenjena vrednost EUR
1	<b>k.o. Kašelj 1770, Parc. 3020/1</b>	<b>6.352</b>
	<b>k.o. Zadobrova 1771</b>	
2	Parc. 500	395
3	Parc. 501	2.176
	k.o. Zadobrova 1771 Skupaj	<b>2.571</b>
4	<b>k.o. Slape 1772 Parc.42</b>	<b>8.204</b>
		<b>17.126</b>

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

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

Ljubljana, 12.10.2019

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



## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2018
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
4. OPIS ZEMLJIŠČ IN ANALIZA LOKACIJE, po ogledu, po podatkih GURS, GERK
- 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
  - 5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 5.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA
  - 5.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

## PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE  
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 v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke

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

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

## 1. OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Naloga

Odredba za cenitev tržne vrednosti nepremičnin, zemljiških parcel k.o. Kašelj 1770 parc. 3020/1, k.o. Zadobrova 1771 parc. 500, 501, k.o. Slape parc. 42 po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

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

1.2 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.3 Lastništvo

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 3206 I 2612/2016

### 1.6 Podlaga vrednosti

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

1.7 Ogled 07.10.2019 ob 11. uri, navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja 12.10.2019

1.9 Datum poročila 12.10.2019

### Identifikacija posesti:

#### k.o. Kašelj 1770

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
1	3020/1	gozdno zemljišče	ne	1.558	m2	6144546

#### k.o. Zadobrova 1771

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
2	500	gozdno zemljišče	ne	636	m2	2459907
3	501	kmetijsko zemljišče	ne	1.036	m2	1619823

#### k.o. Slape 1772

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
4	42	kmetijsko zemljišče	ne	3.447	m2	1661592

### 1.10 Zemljiška knjiga v času ocenjevanja: vknjižbe in omejitve pri dolžniku, ID:

Vse parcele:

17863907 04.02.2016 401	vknjižena hipoteka
18262797 10.10.2016 401	vknjižena hipoteka
17863908 04.02.2016 712	zaznamba izvršbe
18262798 10.10.2016 712	zaznamba izvršbe

**Podatki GURS o namenski rabi zemljišča na dan 20.09.2019**

**k.o. Kašelj 1770, MOL**

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	3020/1		1.558	m2
		površine cest	623	m2
		gozdna zemljišča	935	m2

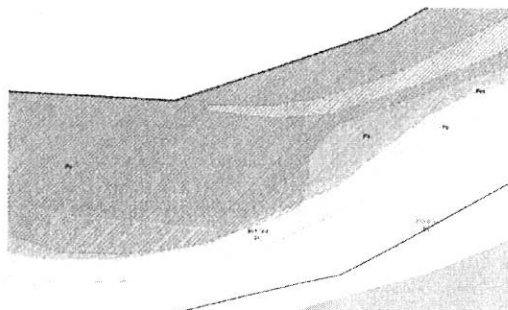
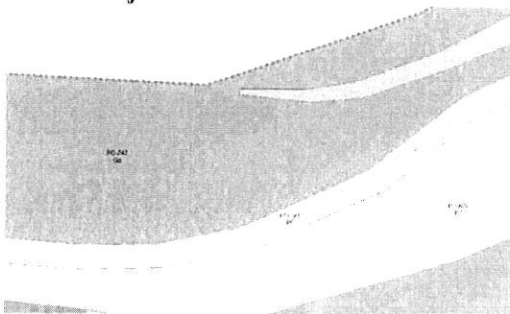
**k.o. Zadobrova 1771, MOL**

	parc.	namenska raba	površina	m2
2	500	gozdna zemljišča	636	m2
3	501	najboljša kmetijska zemljišča	1.036	m2

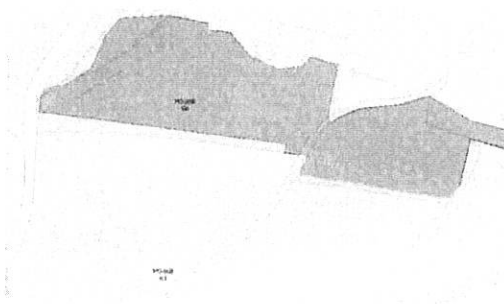
**k.o. Slape 1772, MOL**

	parc.	namenska raba	površina	m2
4	42	najboljša kmetijska zemljišča	3.447	m2

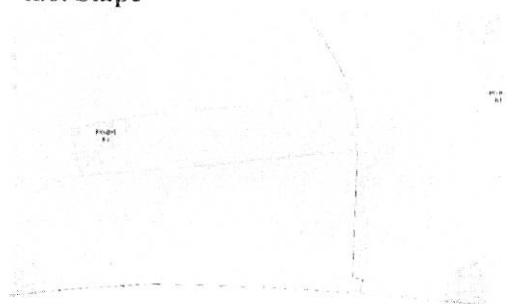
**k.o. Kašelj**



**k.o. Zadobrova**



**k.o. Slape**



k.o. Kašelj 1770 parc. 3020/1	Površine cest	Gozdno zemljišče
oznaka enote urejanja prostora	PO 561	PO 747
oznaka podrobnejše namenske rabe	PC	GO
podrobnejša namenska raba prostora	Površine cest	Gozdno zemljišče
način urejanja	OPN ID	OPN ID

k.o. Zadobrova 1771	Parc. 500	Parc 501
	Gozdno zemljišče	Kmetijsko zemljišče
oznaka enote urejanja prostora	PO 356	PO 603
oznaka podrobnejše namenske rabe	GO	K1
podrobnejša namenska raba prostora	Gozdna zemljišča	najboljša kmetijska zemljišča
način urejanja	OPN ID	OPN ID

k.o. Slape 1772	kmetijsko zemljišče
oznaka enote urejanja prostora	PO 891
oznaka podrobnejše namenske rabe	K1
podrobnejša namenska raba prostora	najboljša kmetijska zemljišča
način urejanja	OPN ID

### 1.12 Identifikacija in status ocenjevalca

z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno, Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

### 1.13 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana
- Podatki portala urbinfo
- Potrdilo o namenski rabi št. 3506-3548/2019-2-ELG, št. 3506-3549/2019-2-ELG, št. 3506-3546/2019-2-ELG
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin 2018, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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

### 1.14 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

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

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

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

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

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.



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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja so nepremičnine, kot bi bile proste bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku opr. št. **3206 I 2612/2016**

Poročilo je bilo izdelano po ogledu. Nepremičnine v naravi prepoznam s pomočjo grafičnih podlog portalov GURS, dokumentov MOP GURS in po podatkih portala atlasu okolja. Po stanju in po preverjanju podatkov, ki jih vodi GURS v evidenci nepremičnin predpostavljam, da so podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

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

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za postopek opr. št. **3206 I 2612/2016** za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike: naročnika, dolžnika, upnike in za njihove zastopnike. Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

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

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

## **2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2018**

SPLOŠNO: Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje. Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 %, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti. Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 %, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 %. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja. Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

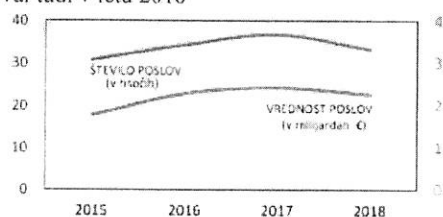
Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za



gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti. V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

Za leto 2018 so evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začetnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začetni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.



Število evidentiranih prodaj stanovanj in poslovnih nepremičnin 2015-2018

Na obseg trgovanja na nepremičninskem trgu najbolj vpliva trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji segment trga. Če poleg kupoprodaj stanovanj in hiš upoštevamo, da se velika večina prodanih zemljišč za gradnjo namenijo stanovanjski gradnji in da se tudi garaže in parkirni prostori večinoma prodajajo za zasebno rabo, stanovanjske nepremičnine praviloma predstavljajo blizu 80 % vrednosti prometa na nepremičninskem trgu.

Po še začetnih podatkih je vrednost prometa stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše) leta 2018 znašala skoraj 1,5 milijarde evrov oziroma skoraj dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupna vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) in industrijskimi nepremičninami je leta 2018 znašala 326 milijonov evrov oziroma skoraj 15 % vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12% delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3% delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6%). V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali.

**TRG ZEMLJIŠČ:** Trg zemljišč se glede na namensko rabo nezazidanih zemljišč deli na trg zemljišč za gradnjo, trg kmetijskih zemljišč in trg gozdnih zemljišč. Največji je trg zemljišč za gradnjo stavb, ki vrednostno v povprečju predstavlja okoli 12 odstotkov letnega prometa z vsemi nepremičninami, medtem ko predstavlja trga kmetijskih in gozdnih zemljišč skupaj okoli 3 odstotke prometa. Zemljišča za gradnjo stavb 8 Zemljišča za gradnjo stavb v poročilu obravnavamo po enakih tržnih analitičnih območjih kot stanovanjske nepremičnine. Trgovanje z zemljišči za gradnjo stavb je namreč tesno povezano s trgom stanovanjskih nepremičnin, saj skoraj 90 odstotkov kupoprodaj nezazidanih stavbnih zemljišč predstavljajo zemljišča za individualno gradnjo družinski hiš in večstanovanjskih stavb. Za kupoprodaje zemljišč za gradnjo je tako kot za kupoprodaje stanovanjskih hiš značilna velika razpršenost. Razlog je povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se zaradi majhne ponudbe in visokih cen ustreznih zemljišč v večjih mestih vse bolj seli na njihovo obrobje oziroma na primestna območja.

Zaradi sprememb v povprečni velikosti prodanih zemljišč in dejstva, da cene na kvadratni meter z velikostjo zemljišča padajo, povprečne cene med leti precej nihajo. Relativno najdražja so sicer zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogočajo največjo pozidavo glede na število stanovanjskih enot. Povprečna cena letih je v zadnjih štirih letih na ravni države znašala okoli 200 €/m<sup>2</sup>. Po višini cen sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 100 €/m<sup>2</sup> in nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m<sup>2</sup>. Najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, katerih cena se je v zadnjih letih gibala okoli 35 €/m<sup>2</sup>. Za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah zazidljivih zemljišč smo izbrali sedem mestnih in primestnih tržnih analitičnih območij, kjer smo v preteklih štirih letih evidentirali največ kupoprodaj.

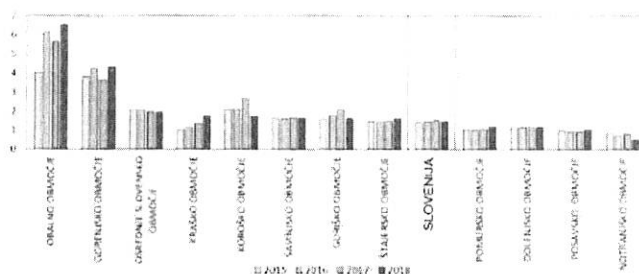
Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb 2015-2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>				
Velikost vzorca	145	225	278	228
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	82	79	69	90
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	870	1.240	1.510	1.070

V letih od 2015 do 2018 smo v izbranih sedmih analitičnih območjih evidentirali okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji. V Okolici Ljubljane je bilo evidentiranih okoli 15 odstotkov vseh kupoprodaj, med 5 in 10 odstotki pa v okolici Maribora in v Ljubljani. Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

**KMETIJSKA ZEMLJIŠČA:** Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 % površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda. Trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran, saj zakonodaja zanje določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta. Na tak način se omejuje nakupe kupcev, ki ne opravljajo kmetijske dejavnosti in kmetijskih zemljišč ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene in so za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Taka regulacija omogoča konkurenco kmetov za kmetijska zemljišča, ki se bodo kot taka tudi dejansko uporabljala. Kmetijska zemljišča v poročilu obravnavamo po regionalnih analitičnih območjih. Na povpraševanje in ponudbo na trgu kmetijskih zemljišč namreč najbolj vplivajo regionalni, naravno pogojeni dejavniki, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti in podobno.

Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih. Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč se izvede na Pomurskem območju, kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja in tudi sicer predstavlja najbolj agrarno območje v državi. V obdobju od leta 2015 do 2018 smo na Pomurskem območju evidentirali v povprečju 25 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledila sta Štajersko in Dolenjsko območje s približno 15-odstotnim deležem vseh kupoprodaj. Blizu desetih odstotkov kupoprodaj smo evidentirali na Osrednjeslovenskem območju, na Savinjskem območju in Posavskem območju, na Goriškem območju pa okoli 5 odstotkov. 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.



Povprečna cena kmetijskega zemljišča leta 2018 je bila na ravni države blizu 1,5 EUR/m<sup>2</sup> in je v zadnjem letu kazala rahel trend znižanja. Na splošno je sicer od leta 2015 prisoten trend zmerne rasti cen kmetijskih zemljišč, ki ga gre pripisati predvsem ugodnim splošnim gospodarskim okoliščinam. Po rekordnem številu kupoprodaj kmetijskih zemljišč leta 2017 je to leta 2018 opazno upadlo.

Statistično so v povprečju daleč najvišje cene kmetijskih zemljišč na Obali, čeprav zemlja ni najustreznejša za kmetijsko proizvodnjo (povprečna cena v zadnjih štirih letih je bila okoli 5,60 €/m<sup>2</sup>). Deloma je to posledica tega, da iz statističnih vzorcev ni mogoče povsem izključiti špekulativnih nakupov zemljišč za drug namen, delno pa na splošno visoke ravni cen nepremičnin na Obali. Raven cen kmetijskih zemljišč je razmeroma visoka tudi na Gorenjskem (povprečna cena v zadnjih štirih letih je znašala okoli 4,00 €/m<sup>2</sup>), kar pa gre, sicer v nekoliko manjši meri kot na Obali, tudi tu pripisati nakupom zemljišč za drug namen na turističnih območjih, kot so Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera. 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 €/m<sup>2</sup>), Goriškem območju (1,80 €/m<sup>2</sup>) in Savinjskem območju (1,60 €/m<sup>2</sup>). Na Štajerskem so bile enake slovenskemu povprečju (1,50 €/m<sup>2</sup>). Tradicionalno so bile cene kmetijskih zemljišč najnižje na Notranjskem (povprečno okoli 0,70 €/m<sup>2</sup>), pod povprečjem pa še v Posavju (1,00 €/m<sup>2</sup>) in Pomurju (1,10 €/m<sup>2</sup>). Podatki o povprečnih cenah za Koroško in Kras so zaradi premajhnih vzorcev le statistično informativnega značaja. Značilna je razmeroma velika korelacija med višino cen kmetijskih zemljišč in splošno

ravnjo cen nepremičnin na posameznem regionalnem območju. Praviloma pa so cene kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih, z manjšimi ali večjimi letnimi nihanji zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč, razmeroma stabilne oziroma na dolgi rok kažejo tendenco rahle rasti.

**GOZDNA ZEMLJIŠČA:** Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 % površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 4 % slovenskega nepremičninskega fonda. Prodaja gozdnih zemljišč je v Sloveniji regulirana tako, da zakonodaja za gozdove, tako kot za kmetijska zemljišča, določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, v primerih varovalnih gozdov in gozdov posebnega pomena pa tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov.

Največ oziroma skoraj petina vseh kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo v preteklih štirih letih izvedenih na Dolenjskem. Na Osrednjeslovenskem in Pomurskem območju je bilo realiziranih po približno 15 % vseh kupoprodaj, na Štajerskem nekaj več kot 10 %, na Posavskem, Goriškem, Notranjskem in Savinjskem območju po 8 % in na Gorenjskem okoli 5 %. Na Krasu, Koroškem in na Obali je bil delež realiziranih kupoprodaj gozda skupno okoli 3 %. Leta 2018 je povprečna cena gozdnega zemljišča na ravni države znašala 0,55 €/m<sup>2</sup> in je v zadnjem letu po nekajletnem obdobju relativne stagnacije kazala trend rasti.

Povprečne cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, regionalna analitična območja, letno 2015–2018

**OSREDNJE SLOVENSKE OBMOČJE**

Velikost vzorca	151	179	160	174
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	0,40	0,47	0,48	0,55
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	30.000	20.900	20.000	16.900

Tako kot za cene kmetijskih zemljišč tudi za cene gozdnih velja, da so ob večjih ali manjših letnih nihanjih na dolgi rok razmeroma stabilne oziroma kažejo tendenco rahle rasti. Če zanemarimo Obalno, Kraško in Koroško območje, kjer je trgovanje z gozdnimi zemljišči praktično zanemarljivo, so bile cene gozda v zadnjih štirih letih najvišje na Štajerskem in Gorenjskem, kjer so se gibale okoli 0,60 €/m<sup>2</sup>. Na Dolenjskem, Pomurskem, Savinjskem, Osrednjeslovenskem in Posavskem območju so bile okoli slovenskega povprečja (okoli 0,50 €/m<sup>2</sup>). Pod povprečjem so bile le na Notranjskem in Goriškem (okoli 0,40 €/m<sup>2</sup>).

VIR: poročilo GURS za leto 2018

### 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)

**Načini vrednotenja:**

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

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

**Podlage vrednosti, definicije:**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. OPIS ZEMLJIŠČ IN ANALIZA LOKACIJE, po ogledu, po podatkih GURS, GERK**

##### **OPIS ZEMLJIŠČ:**

Parcela k.o. Kašelj 1770 parc. 3020/1 je ozko, razgibano gozdno zemljišče z majhno površino, ob severnem robu ceste Zalog Kresnice, del cestne ureditve v in ob območju cestnega sveta. Ozek pas je delno urejen kot razširjena cestna bankina, nato strmo pade na priobalni nivo ob reki Savi. Nasproti parcele, južneje, vzporedno s cesto teče železniška proga Ljubljana Zidani most. Celoten priobalni nivo Save je v območju velike ali srednje poplavne ogroženosti.

Parceli k.o. Zadobrova 1771 parc. 500 in 501 sta ravninski, ozki pravokotni površini v območju krajinskega parka Zajčja dobrava, v obširnem kmetijskem območju. Parcela št. 500 je obrobje pretežno listnatega gozda parcela 501 je travnik.

Parcela k.o. Slape 1772 parc. 42 je kmetijsko zemljišče, košen travnik v obširnem ravninskem kmetijskem območju severno od ranžine železniške postaje, zahodno od industrijske cone Petrol, med Poljem in Zalogom.

##### **OPIS OKOLJA:**

Območja ob obravnavanih parcelah v k.o. Zadobrova in Slape so obširna, kmetijska območja. Parcela v k.o. Kašelj je degradirano gozdno zemljišče, manj zanimivo za nakup.

##### **DOSTOP:**

Dostop do parcel je urejen po poljskih poteh.

#### **5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

##### **5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN**

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

**Način tržnih primerjav:** je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji

neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

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

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
  - b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
  - c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;



- b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
- d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
- e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
- f) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4, bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV 2017.

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

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

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

#### **Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek**

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

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

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

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

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

- a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,
- b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)
- c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

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

**Izbrana enota primerjave:** izberem enoto primerjave m<sup>2</sup> površine zemljišča.

## 5.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

**Ugotovitev:** Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam zemljiško knjižno stanje v času ocenjevanja in podatke GURS. Upoštevam določila Odlokov o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana s prevladujočo podrobno namensko rabo: kmetijska in gozdna zemljišča.

Pri pregledu javno dostopnih evidenc na portalih Cenilec in Trgoskop o transakcijah s primerljivimi nepremičninami, gozdnimi zemljišči in deli cestišč primerljivih lastnosti, najdem zadostno število prodaj, ki jih lahko uporabim za analizo ob določanju vrednosti, zato uporabim, v skladu z MSOV način tržnih primerjav.

## 5.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav

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

Faze ocenjevanja:

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

### 5.3.1 Zemljišče v območju površine cest, k.o. Kašelj 1770, del parcele 3020/1

Pregledam podatke o prodajah zemljišč z namensko rabo: gradnja prometne ali energetske infrastrukture in zemljišče, na katerem je cestišče ali parkirišče. V javno dostopnih evidencah najdem omejeno število realiziranih prodaj na območju MOL, ki jih lahko primerjamo z obravnavano parcelo, ostale transakcije so bile opravljene pred te. V letu 2019 ni zavedenih primerljivih prodaj.

Nepremičnine, zemljišča, ki jih izberem za analizo, so primerljivih lastnosti glede lokacije, površine/uporabnosti, z urejenim dostopom, v območju s primerljivo komunalno opremljenostjo. Prodaje so bile izvršene na prostem trgu, za posamezno transakcijo v celoti. Vsa zemljišča so v ravninskih območjih v bližini obravnavanih, povezana so z javnimi površinami, v bližini je obstoječa komunalna infrastruktura. Prilagoditve niso potrebne.

Prilagoditev čas prodaje: Cene nepremičnin so konec leta 2015 za nekaj časa obstale, nato pa so se pričele dvigati, cene zemljišč v okolici Ljubljane so se po letu 2016 povečale za 15%.



Po drugi polovici leta 2018 so se cene umirile in v letu 2019 celo nekoliko stagnirale. Prilagoditev ni potrebna.

**Tabela primerjav: transakcije v letu 2018 in 2017**

Transakcija št.	1	2	3
Referenčna transakcija, ID	407131	427889	414454
Čas prodaje	25.10.2018	26.2.2019	9.1.2019
Prodajna cena	6.160	44.000	1.170
Lokacija, k.o.	Zadobrova 1771	Moste 1730	Šentvid n/Lj. 1754
parc. št.	949/4	660	1180/4
Površina zemljišča, m2	770	3.776	117
prodajna cena /m2	8,00	11,65	10
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Komunalna opremljenost	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Velikost/uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Čas prodaje			
prilagojena vrednost	8,00	11,65	10

\*podrobnejši podatki dostopni na portalu TRGOSKOP in Cenilec

Določim uteži glede na podobnost ocenjevalne nepremičnine s prodanimi nepremičninami, upoštevam podatke GURS in podatke z ogleda. Upoštevam prilagojeno ceno primerljivih prodaj, izraženo na posamezno primerjano nepremičnino, na enoto površine:

Trans.	Prilagojena cena, EUR/m2*	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR/m2*
1	8,00	2	3	0,3	2,4
2	11,65	3	2	0,2	2,33
3	10,00	1	5	0,5	5
	<b>indikacijska vrednost</b>		<b>10</b>	<b>1,00</b>	<b>9,73</b>

### 5.3.2 Gozdno zemljišče k.o. Kašelj 1770, del parcele 3020/1 in k.o. Zadobrova 1771 parc. 500

Parcela 500 k.o. Zadobrova 1771 parc. je majhna gozdna površina na prehodu kmetijskega območja v skupino gozdnih parcel poraslih z grmičevjem in listavci.

K.o. Kašelj 1770 del parcele 3020/1, je gozdna parcela, ozek pas na pobočju zahodno ob asfaltirani cesti, prerasla z gosto podrastjo, grmičevjem in posameznimi drevesi, pretežno listavci.

Oceno vrednosti opravi po pregledu izvršenih prodaj gozdnih zemljišč na vzhodnem delu obrobja Ljubljane. Podatkov o prodajah gozdov je malo, prodaje primerljivih majhnih gozdnih površin so redke tudi na širšem območju.

Za analizo izberem prodaje na obrobju gozdnih območij, v bližini poselitev. Izbrane gozdne parcele so primerljivih kvalitet, s primerljivimi bonitetnimi točkami.

Prilagoditev časa prodaje: Cene gozdov so po podatkih GURS stabilne. Prilagoditev ni potrebna.

Za parcelo k.o. Kašelj 1770, del parcele 3020/1 upoštevam prilagoditev zaradi razgibane oblike na robu poplavnega območja: 0,50

**Tabela primerjav: transakcije z gozdovi v letih 2016 do 2019**

Transakcija št.	1	2	3
Referenčna transakcija, ID	339938	303412	195636
Čas prodaje	23.5.2017	8.6.2016	23.2.2015
Prodajna cena	1.000	800	600
Lokacija, k.o.	Rudnik 1696	Podgorica 1759	Sostro 1775
parc. št.	252/21	125/4	1132/2
Površina zemljišča, m2	940	866	2,659
prodajna cena /m2	1,06	0,92	0,23
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Komunalna opremljenost	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Velikost/uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Čas prodaje	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagojena vrednost	1,06	0,92	0,23

\*podrobnejši podatki dostopni na portalu TRGOSKOP in Cenilec

Določim uteži glede na podobnost ocenjevalne nepremičnine s prodanimi nepremičninami, upoštevam podatke GURS in podatke z ogleda. Upoštevam prilagojeno ceno primerljivih prodaj, izraženo na posamezno primerjano nepremičnino, na enoto površine:

Trans.	Prilagojena cena, EUR/m2*	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR/m2*
1	1,06	3	2	0,2	0,21
2	0,92	2	3	0,3	0,28
3	0,23	1	5	0,5	0,12
	<b>indikacijska vrednost</b>		<b>10</b>	<b>1,00</b>	<b>0,61</b>

Del parcele 3020/1 k.o. Kašelj 1770:prilagoditev 0,50, ocenjena vrednost: **0,31 EUR/m2**

### 5.3.3 Kmetijsko zemljišče k.o. Zadobrova 1771 parc. 501 in k.o. Slape 1772

Parcela št. 501 k.o. Zadobrova 1771 je manjša kmetijska površina, parcela št. 42 k.o. Slape pa večja kmetijska površina,, obe sta pravilnih oblik v območju najboljših kmetijskih zemljišč, v ravninskem, kmetijskem območju, z dobrim dostopom.

Oceno vrednosti opravi po pregledu izvršenih prodaj kmetijskih zemljišč na vzhodnem delu obrobja Ljubljane. Podatkov o prodajah je malo, prodaje so redke tudi na širšem območju. V letu 2019 v javno dostopnih evidencah ni podatkov o izvršenih prodajah na območju v bližini obravnavanih. Ostale transakcije so se izvršile po letu 2016. Za analizo izberem prodaje bližnjih, podobnih zemljišč.

Za analizo izberem prodaje v ravninskih območjih, v bližini poselitev. Izbrane parcele so po namenski rabi primerljive tudi glede na bonitetne točke. Za parcelo 501 k.o. Zadobrova 1771 izpeljem prilagoditev: 58/49

Prilagoditev čas prodaje: Cene kmetijskih zemljišč so po podatkih GURS stabilne. Prilagoditev ni potrebna.

**Tabela primerjav: transakcije s kmetijskimi zemljišči v letih 2017 do 2019**

Transakcija št.	1	2	3
Referenčna transakcija, ID	330412	395130	345517
Čas prodaje	12.6.2017	22.5.2018	16.6.2017
Prodajna cena	1.400	17.500	5.262
Lokacija, k.o.	Zadobrova 1771	Zadobrova 1771	Kašelj 1770
parc. št.	180/1	3647, 3650	3675
Površina zemljišča, m <sup>2</sup>	639	15.115	1.002
Boniteta	58	58	58
prodajna cena /m <sup>2</sup>	2,19	1,16	2,99
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Komunalna opremljenost	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Velikost/uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo
Čas prodaje	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagojena vrednost	2,19	1,16	2,99

Določim uteži glede na podobnost ocenjevanne nepremičnine s prodanimi nepremičninami, upoštevam podatke GURS in podatke z ogleda. Upoštevam prilagojeno ceno primerljivih prodaj, izraženo na posamezno primerjano nepremičnino, na enoto površine:

Trans.	Prilagojena cena, EUR/m <sup>2</sup> *	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR/m <sup>2</sup> *
1	2,19	2	3	0,3	0,66
2	1,16	3	2	0,2	0,23
3	2,99	1	5	0,5	1,50
	<b>indikacijska vrednost</b>		<b>10</b>	<b>1,00</b>	<b>2,38</b>

Prilagojena vrednost za parcelo 501 k.o. Zadobrova 1771:  $49/58 * 2,38 = 2,01$  EUR/m<sup>2</sup>

## 6. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav.

Vrednost nepremičnin, kmetijskih in gozdnih zemljišč, je ocenjena z uporabo podatkov o izvršenih transakcijah s primerljivimi zemljišči na območju Mestne občine Ljubljana in znaša:

**Ocenjena vrednost :**

	k.o.	površina m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	ocenjena vrednost EUR
	<b>Kašelj 1770</b>			
1	Parc. 3020/1	623	9,73	6.061,79
		935	0,31	289,85
	Parc. 3020/1 skupaj			<b>6.351,64</b>
	<b>Zadobrova 1771</b>			
2	Parc. 500	636	0,621	394,96
3	Parc. 501	1.036	2,10	2.175,60
	k.o. Zadobrova 1771 Skupaj			<b>2.570,56</b>
	<b>Slape 1772</b>			
4	k.o. Slape 1772 Parc.42	3.447	2,38	<b>8.203,86</b>
				<b>17.126,06</b>

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršne so v obravnavanem primeru, ko je na razpolago primerno število zanesljivih podatkov o izvršenih prodajah, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnine so v lasti fizične osebe do 1/1.

## 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah k.o. Kašelj 1770 parc. 3020/1 (ID 6144546), k.o. Zadobrova 1771 parc. 500 (ID 2459907), 501 (ID 1619823), k.o. Slape parc. 42 (ID 1661592) zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

**Ocenjena vrednost :**

		ocenjena vrednost EUR
1	<b>k.o. Kašelj 1770, Parc. 3020/1</b>	<b>6.352</b>
	<b>k.o. Zadobrova 1771</b>	
2	Parc. 500	395
3	Parc. 501	2.176
	k.o. Zadobrova 1771 Skupaj	<b>2.571</b>
4	<b>k.o. Slape 1772 Parc.42</b>	<b>8.204</b>
		<b>17.126</b>

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

## 1. Izjava izvedenke in cenilke

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- ## 2. Splošni omejitveni pogoji

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



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

## k.o. Kašelj 1770, MOL

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	3020/1	gozdno zemljišče	ne	1.558	m2
		<i>Površine cest</i>		623	m2
		<i>Gozdna zemljišča</i>		935	m2

Naslov bližnje stavbe: Podgrad, Cesta v Kresnice 73, 1000 Ljubljana



## k.o. Zadobrova 1771, MOL

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
2	500	gozdno zemljišče	ne	636	m2
	<i>Bon 37</i>	<i>gozdna zemljišča</i>		636	m2
3	501	kmetijsko zemljišče	ne	1.036	m2
	<i>Bon 49</i>	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		1.036	m2

Naslov bližnje stavbe: Cesta v Zajčjo dobrovo 16, 1000 Ljubljana (J)



## k.o. Slape 1772, MOL

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
4	42	kmetijsko zemljišče	ne	3.447	m2	
	<i>Bon 58</i>	<i>najboljša kmetijska zemljišča</i>		3.447	m2	

