



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. 3033 I 2266/2018

POROČILO O VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
ZEMLJIŠČIH Z NEDOKONČANO STAVBO SORA 33 A IN S POMOŽNIM
OBJEKTOM V SORI V OBČINI MEDVODE,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SORA - 1977:
PARCELA 1977 59/2, ID 4007796, DO 1/1 IN
PARCELA 1977 59/3, ID 6040690, DO 2/3

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:



Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3033 I 2266/2018

V Ljubljani, 30. november 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. 3033 I 2266/2018

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3033 I 2266/2018

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
ZEMLJIŠČIH Z NEDOKONČANO STAVBO SORA 33 A IN S POMOŽNIM
OBJEKTOM V SORI V OBČINI MEDVODE,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SORA - 1977:
PARCELA 1977 59/2, ID 4007796, DO 1/1 IN
PARCELA 1977 59/3, ID 6040690, DO 2/3**

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

V naravi sta sosednji nepremičnini zemljišči v območju stavbnih, kmetijskih in gozdnega zemljišča, z nedokončano stavbo Sora 33 A in s pomožnim objektom.

Predmet ocenjevanja je:

lastninska pravica do 1/1, v lasti dolžnice na parceli 1977 59/2 in solastninska pravica do 2/3, v lasti dolžnice na parceli 1977 59/3 ter
lastninska pravica na nepremičninah, parceli 1977 59/2 in parceli 1977 59/3, do celote.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3033 I 2266/2018, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3033 I 2266/2018. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti¹, 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. 3033 I 2266/2018.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda od zunaj 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 pri k. o. Sora – 1977 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcels 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcels 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1

484.885,73 EUR

¹ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2020, v nadaljevanju MSOV

Ocenjena vrednost, do 1/1, pri prodaji posamezne nepremičnine:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1

88.703,95 EUR

parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1

142.273,95 EUR

Ocenjena vrednost lastninske in solastninske pravice v lasti dolžnice, pri prodaji posamezne nepremičnine:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1

88.703,95 EUR

parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 2/3

94.849,30 EUR

Predlog prodaje po delih: Predlagam prodajo obeh nepremičnin skupaj. V tem primeru bi bila lahko dosežena višja cena, saj nepremičnini skupaj predstavljata, zaradi lege stavbe na zemljiščih, in dostopa do stavbe, zaključeno celoto:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1

484.885,73 EUR

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, 30. 11. 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



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. Sora
 - 6.3 DOLOČITEV VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA POSAMEZNI PARCELI, PARCELA 1977 59/3 IN PARCELA 1977 59/2
 - 6.4 DOLOČITEV VREDNOSTI SOLASTNINSKE PRAVICE PARCELA 1977 59/3
- 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 v dveh tiskanih izvodih, en izvod je 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 pravic na nepremičninah:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, v lasti dolžnice do 1/1 in
parcela 1977 59/3, ID 6040690, v lasti dolžnice do 2/3

in

parcela 1977 59/2, ID 4007796 in parcela 1977 59/3, ID 6040690, obe do celote,

po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja.

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

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti² 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) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. opr. št. 3033 I 2266/2018.

1.2 Vrsta pravice lastninska pravica v izvršilnem postopku

1.3 Lastništvo dolžnica:
parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1
parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 2/3

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

1.5 Namen ocenitve izvršilna zadeva opr. št. 3033 I 2266/2018

1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti³. 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 24. 9. 2021 in 28. 11. 2021

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 30. 11. 2021

1.9 Datum poročila 30. 11. 2021

1.10 Identifikacija nepremičnin

V naravi sta sosednji nepremičnini sosednji zemljišči v območju stavbnih, kmetijskih in gozdnega zemljišča, s stavbo v gradnji Sora 33a, Medvode, ter z deli objektov, ki segajo na parcelo 1977 59/3.

Nepremičnini sta vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Sora - 1977:

parcela	1977 59/2		2390	m2	ID 4007796
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	67,7	%	
		gozdna zemljišča	19,6	%	

² Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2020, v nadaljevanju MSOV

³ MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

		poseljena zemljišča	6,4	%	
		poseljena zemljišča tloris stavbe	6,3	%	
parcela	1977 59/3		2182	m2	ID 6040690
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	11,0	%	
		poseljena zemljišča	64,8	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	11,1	%	
		poseljena zemljišča tloris stavbe	13,1	%	

Predmet ocenjevanja je:

- lastninska pravica do 1/1, v lasti dolžnice na parceli 1977 59/2 in solastninska pravica do 2/3, v lasti dolžnice na parceli 1977 59/3 ter
- lastninska pravica na nepremičninah, parceli 1977 59/2 in parceli 1977 59/3, do celote.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja⁴, povzetek:

parcela 1977 59/2, ID 4007796:

Plombe: /

Lastništvo: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, so v zemljiški knjigi vknjižene štiri hipoteke in maksimalna hipoteka.

parcela 1977 59/3, ID 6040690:

Plombe: /

Lastništvo:

[REDACTED], do 2/3

solastnik, do 1/3

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, sta v zemljiški knjigi vknjiženi hipoteke in maksimalna hipoteka.

Pri solastninskem deležu v lasti dolžnice do 2/3, je v zemljiški knjigi vknjižena hipoteka

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. 3033 I 2266/2018, zaradi ocenitve tržne vrednosti pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3033 I 2266/2018.

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.

⁴ vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb in GJI;
- podatki portala PISO za občino Medvode;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS št. 45/2018, s spremembami);
- podatki portalov Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS PREG, GERK;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.l. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2020⁵;
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.l. RS 106/2013 s spremembami);
- 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 niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

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 nepremičninama, ki sta predmet ocenjevanja.

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

Nepremičnini sta ovrednoteni 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, naloga.

⁵ v nadaljevanju: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020, tudi: MSOV

Ogled: Ogleda, sklicanega s pisnim vabilom za petek, 24. 9. 2021, z začetkom ob 15:00 uri, na cesti pri parceli 1977 59/3, se vabljeni niso udeležili. Ogleda tudi nisem mogla izvesti od zunaj, zato sem ogled opravila, od zunaj, 28. 11. 2021, z začetkom ob 8 uri. Na podlagi podatkov javnih evidenc in na podlagi ogleda od zunaj sem pridobila dovolj podatkov za ocenitev vrednosti pravic v tem postopku. Ogled sem opravila v času izvajanja ukrepov za zaježitev in obvladovanje COVID-19, pri ogledu sem spoštovala ukrepe za zaježitev in obvladovanje COVID-19, ogled in ocenitev vrednosti sem opravila v skladu z usmeritvami za cenilce in izvedence za čas izvajanja ukrepov za zaježitev in obvladovanje COVID-19.

COVID-19⁶: 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 podvrženega 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 pravic 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 3033 I 2266/2018, 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).

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

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

⁶ vir: Slovenski inštitut za revizijo

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA⁷

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.

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 preliminarnih 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.

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 (€/m²)	1.450	1.510	1.610	1.760	1.840	1.930
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	53	53	54

vir: GURS

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/m² in se začela približevati meji 3.000 EUR/m². 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

⁷vir: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/PRELIMINARNO_POROCILO-2020.pdf in https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno_porocilo_za_leto_2020.pdf

Tržno analitično območje	2015	2016	2017	2018	2019	2020
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	1522	1860	1833	1664	1772	1403
Povprečna cena (€/m²)	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800	2.960
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m²)	54	54	53	53	53	54
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	411	535	565	471	466	344
Povprečna cena (€/m²)	1.620	1.680	1.820	2.040	2.230	2.300
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988	1990
Uporabna površina (m²)	53	54	55	54	53	56
MARIBOR						
Velikost vzorca	788	871	938	925	879	778
Povprečna cena (€/m²)	1.050	1.080	1.150	1.270	1.330	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969	1968	1971
Uporabna površina (m²)	51	53	52	52	52	54
CELJE						
Velikost vzorca	241	294	327	310	270	230
Povprečna cena (€/m²)	1.050	1.130	1.150	1.230	1.310	1.410
Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969	1972	1970
Uporabna površina (m²)	52	54	51	52	56	52
KRANJ						
Velikost vzorca	177	225	200	190	182	161
Povprečna cena (€/m²)	1.560	1.610	1.700	1.840	2.040	2.180
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973	1974	1976
Uporabna površina (m²)	49	50	52	53	53	56
KOPER						
Velikost vzorca	172	230	184	148	179	134
Povprečna cena (€/m²)	1.810	1.970	2.110	2.310	2.440	2.380
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1976	1974
Uporabna površina (m²)	53	51	52	54	58	59
OBALA BREZ KOPRA						
Velikost vzorca	268	256	267	256	222	163
Povprečna cena (€/m²)	2.130	2.260	2.330	2.470	2.550	2.720
Leto izgradnje (mediana)	1976	1973	1975	1980	1979	1980
Uporabna površina (m²)	48	52	49	55	53	56

vir: GURS

V okolici Ljubljane se je povprečna cena rabljenega stanovanja (2.300 EUR/m²), 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/m²) 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 stanovanja v obeh mestih presegla 1.400 EUR/m² 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.

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, 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 ²)	163	162	166	170	168
Površina zemljišča (m ²)	890	980	960	960	960

vir: GURS

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
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	179.000	190.000	188.000	204.000	207.000
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1983	1985	1986
Površina hiše (m ²)	184	190	185	189	195
Površina zemljišča (m ²)	700	670	720	670	670
ŠTARSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
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 ²)	144	146	148	150	145
Površina zemljišča (m ²)	1290	1520	1340	1470	1270
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELIA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	86.000	79.000	89.000	92.000	78.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m ²)	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m ²)	1110	1270	1190	1200	1250
LJUBLJANA					
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 ²)	187	186	185	195	208
Površina zemljišča (m ²)	410	410	440	420	530
OKOLICA MARIBORA					
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 ²)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m ²)	1030	1050	1150	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	64	60	51
Cena (€)	119.000	118.000	124.000	114.000	156.000
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m ²)	176	158	159	166	180
Površina zemljišča (m ²)	500	530	500	520	530
CELJE					
Velikost vzorca	24	21	27	18	27
Cena (€)	122.000	104.000	144.000	142.000	109.000
Leto zgraditve (mediana)	1964	1955	1967	1966	1963
Površina hiše (m ²)	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m ²)	670	610	640	480	660
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	34	28	27	22	18
Cena (€)	340.000	301.000	254.000	275.000	202.000
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m ²)	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m ²)	440	610	520	430	630

vir: GURS

Raven cen hiš ostaja najvišja v Ljubljani, kjer je bila povprečna pogodbeni 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 gradnjo 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 trgom 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

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	1.240	1.569	1.872	1.939	1.866
Povprečna cena (€/m ²)	46	64	54	62	55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	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 večstanovanjskih stavb	1 % - 2 %	najdražja
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
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	84	95	91	72	118
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	21	27	29	30	25
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940
LIUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	205	346	259	286	239
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELIA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	32	23	39	35	35
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	125	136	104	102	145
Površina (m²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	78	98	50	54	63
Površina (m²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
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/m²),

Goriškem območju (1,80 EUR/m²) in

Savinjskem območju (1,70 EUR/m²).

Na Štajerskem: 1,50 EUR/m²).

Cene zemljišč, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, so bile v zadnjih štirih letih pod slovenskim povprečjem :
na Notranjskem (povprečno okoli 0,80 EUR/m²) v Posavju (1,00 EUR/m²) in Pomurju (1,10 EUR/m²) in na Dolenjskem (1,2 EUR/m²).
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
Cena (€/m²)	1,44	1,49	1,54	1,63	1,82
Površina (m ²)	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/m². 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
Cena (€/m²)	0,55	0,57	0,56	0,52	0,52
Površina (m ²)	15800	17600	16400	20000	16100

vir: GURS

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE⁸

Načini vrednotenja⁹:

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.

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.

⁸ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

⁹ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Podlage vrednosti, definicije¹⁰:

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. Nekateri običajni 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.

¹⁰ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

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

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 LOKACIJE¹¹

Opis okolja in dostopa: Sosednji nepremičnini sta v občini Medvode, v Sori, Sora 33a, prikaz območja nepremičnin je v prilogi.

Do območja nepremičnin pripelje s ceste Goričane – Sora lokalna, ožja asfaltirana cesta. Z nje je urejen dostop na parcelo 1977 59/3.

Sora je manjše naselje med Medvodami in Škofjo Loko, južno od reke Sore, ob vznožju Homa. Naselje je starejše vaško naselje, ki se je razvilo v naselje stanovanjskih stavb, v katerem so še kmetijska gospodarstva, na robu naselja je nekaj poslovnih objektov. Starejše stanovanjske stavbe so gradili investitorji sami, v zadnjih desetih letih je bilo več stanovanjskih stavb in skupin stavb grajenih za prodajo na trgu.

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS): Električno omrežje, omrežje elektronskih komunikacij, vodovod, kanalizacija. Ceste so asfaltirane. Naselje ima avtobusne povezave.

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Medvodah, v Sori so le osnovni objekti oskrbe, šola, vrtec.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

5.1 Namenska raba prostora¹²

Grafični podatki o namenski rabi so v prilogi.

Parcela 1977 59/2, ID 4007796:

podrobna namenska raba	oznaka	delež podrobne namenske rabe na parceli, %	površina podrobne namenske rabe na parceli, m ²	površina namenske rabe, m ²
Druga kmetijska zemljišča	K2	73,59	1759	kmetijsko: 1759
Gozdna zemljišča	G	25,34	606	gozdno: 605
Površine podeželskega naselja	SK	1,07	26	stavbno: 26

¹¹ vir: kataster stavb, zemljišč. GJI, portal PISO, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda

¹² vir: PISO za občino Medvode in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS št. 45/2018, s spremembami)

skupaj:			2390	2390
parcela 1977 59/3, ID 6040690:				
podrobna namenska raba	oznaka	delež podrobne namenske rabe na parceli, %	površina podrobne namenske rabe na parceli, m2	površina namenske rabe, m2
Druga kmetijska zemljišča	K2	10,32	225	kmetijsko: 225
Stanovanjske površine	SS	0,50	11	stavbno: 1.915
Površine podeželskega naselja	SK	87,25	1904	
Gozdna zemljišča	G	1,93	42	gozdno: 42
			2182	2182

Varovanja in omejitve (vir: občinski prostorski plan, poročilo o parceli z dne 16. 10. 2021):

Erozijska območja (ARSO): Opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Zavarovana območja (ARSO): del parcele 1977 59/2 in del parcele 1977 59/3: Polhograjski Dolomiti, krajinski park

5.2 Opis nepremičnin¹³

Sosednji nepremičnini sta v Sori, v občini Medvode. Ležita na robu naselja, v območju vznožja Polhograjskih dolomitov. Teren v območju parcel je v gozdnem območju strm, spušča se proti vzhodu in jugovzhodu. V območju kmetijskih in stavbnih zemljišč je teren še vedno strm, a z manjšimi nakloni. Parcela 1977 59/3 je pretežno stavbno zemljišče nepravilne oblike, ki s krakoma sega do javne površine. Med krakoma parcele so stavbe domačije, ki segajo tudi v območje parcele 1977 59/3. Severni krak parcele je del dvorišča, dovoza, stavbe na sosednjem zemljišču, v južnem kraku je nasuta pot po pobočju, proti stavbi Sora 33a. Zemljišče je pretežno stavbno, z manjšima deloma v območju kmetijskih zemljišč in gozda (rob gozda) v območju zahodne meje parcele. Parcela 1977 59/2 je večje, pretežno kmetijsko zemljišče, ki sega v območje gozdnega roba na zahodu, leži na strmem pobočju med gozdom in parcelo 1977 59/3, kot samostojna nima dostopa z javne površine. površina je pretežno košen travnik z robom gozda.

Stavbe na parceli:

Na parceli 1977 59/3, v površino te parcele, segajo stavbe, pomožni objekti in deli objekta sosednjega zemljišča, ocenjena prizadeta-motena površina. 495 m2.

Stanovanjska stavba v gradnji, št. stavbe 297, Sora 33a:

Stavba s svojo površino leži na parceli 1977 59/3 (tretjina površine stavbe) in na parceli 1977 59/2 (dve tretjini stavbe in garažni, vkopan prizidek). Stavba je grajena na pobočju, ki je v tem delu dokaj strmo. Do stavbe z lokalne ceste pripelje nasuta pot z lokalne ceste. Stavba je v teren delno vkopana, dvorišče stavbe je v vzhodnem delu, pred stavbo, nasuto in s treh strani obdano z visokim podpornim zidom. Dostop do stavbe poteka severno, ob podpornem zidu proti garaži, vkopani v teren v ravni kleti stavbe. Stavba ima vkopano klet, pritličje in nadstropje, ki je delno mansardno, in nižjo, podstrešno etažo. Po podatkih GURS je stavba zgrajena leta 2010, v času ob ogledu stavba ni dokončana, zgrajena je do tretje gradbene faze, z zunanjim stavbnim pohištvo. V zemljiški knjigi zaznambe urejanja prostora niso vknjižene, v evidenci dovoljenj ni podatkov o izdanih dovoljenjih za gradnjo stavbe in podpopornega zidu z nasutjem za dvorišče. Del stavbe na parceli 1977 59/2, približno dve tretjini stavbe, sta v območju kmetijskih zemljišč, druga kmetijska zemljišča.

¹³ vir: kataster stavb, zemljišč, GJL, zemljiška knjiga, portal PISO, Atlas okolja, Geopedia, GERK, podatki ogleda

Stavba je grajena masivno, klasično. Kletni zidovi so armiranobetonski, nosilni zidovi pritličja in etaž so modularna opeka. Medetažne konstrukcije so armiranobetonske, notranja stopnišča so armiranobetonska. Ostrešje je leseno, kritina je opečna. Ostrešje je razgibano, z izzidanima oknoma mansarde in nad izhodom iz prostorov, ki so predvideni kot bivalni prostori, na dvorišče. Zunanje stavbno pohištvo je leseno, izolativno. Fasada stavbe ni izdelana, notranjost stavbe ni izdelana.

Površine¹⁴, k.o. Sora - 1977:

Zemljišča:

parcela 1977 59/3	2.182 m ²
od tega stavbno	1.915 m ²
od tega kmetijsko	225 m ²
od tega gozd – rob gozda	42 m ²
parcela 1977 59/2	2390 m ²
od tega stavbno	26 m ²
od tega kmetijsko	1.759 m ²
od tega gozd – rob gozda	605 m ²

Stanovanjska stavba v gradnji, št. stavbe 297, Sora 33a:

površina zemljišča pod stavbo	150 m ²
od tega na parceli 1977 59/2	100 m ²
od tega na parceli 1977 59/3	50 m ²
površina dela stavbe	259,8 m ²

5.3 Povzetek

Ocenjevani nepremičnini sta na lokaciji, ki je prepoznana med kupci, ki iščejo stanovanjske nepremičnine. Stanovanjska stavba ni dokončana, del površine stavbe je v območju kmetijskih zemljišč. Kupec zaradi tega lahko pričakuje stroške dokončanja gradnje in stroške upravnih postopkov, ki za kupca predstavljajo tveganje.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN¹⁵

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

¹⁴ vir: GURS in prostorski plan občine

¹⁵ MSOV, veljavni od 31. 1. 2020

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 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.

Nepremičnini, 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, premiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnini, pravice na nepremičninah, 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 pričakovano večji upad BDP, okrevanje gospodarstva bo lahko postopno, dejansko šele po zaključku razmer, ki so imele globalni vpliv.

Za rabljene stanovanjske nepremičnine, 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 sta nepremičnini lahko zanimivi 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 nepremičnih samih

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, k.o. Sora

6.2.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI KMETIJSKEGA IN GOZDNEGA ZEMLJIŠČA, KOT ČE BI BILO PRAZNO

Predmet ocenjevanja, zemljišče:

parcels 1977 59/3

kmetijsko	225 m ²
-----------	--------------------

gozd – rob gozda	42 m ²
------------------	-------------------

parcels 1977 59/2

kmetijsko	1.759 m ²
-----------	----------------------

gozd – rob gozda	605 m ²
------------------	--------------------

Opis postopka ocenjevanja vrednosti:

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, dohodkovni način vrednotenja kmetijskega zemljišča izhaja:

- iz realno načrtovanega dobička (čisti dobiček = čd), ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni;
- iz realno načrtovane oz. primerne stopnje donosa (pd);
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega kmetijskega zemljišča;
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (v prvi vrsti lokacija, oblika parcele, vrsta koriščenja zemljišča, dostopnost do parcele, itd.).

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon.t}}{pd}$$

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v EUR

P = površina parcele v m²

čd = čisti dobiček m² najboljšega zemljišča danega območja v EUR;

f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;

p.d. = pričakovani donos.

Določitev elementov za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

Razkritje podlag za določitev elementov za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

Dobiček: RČ čisti dobiček: 0,0697 EUR/m², za 100 bonitetnih točk:

Pri izračunu dobička od zemljišča treba upoštevati najboljšo možno rabo kmetijskega zemljišča na območju s poljedelsko proizvodnjo, ob istočasnem upoštevanju strokovnih standardov, usklajenih pri ZSICKmet (kolobar).

Okrožno sodišče Ljubljana – ravninski predel

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+ fiksni str.	proizvodn i+fiksni str.	RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,2500	0,9000	0,1810	0,0407	0,6900	0,0281	0,0126	0,0038
naknadni posevki.*	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,2000	0,1700	0,0612	0,8600	0,0526	0,0086	0,0026
vrtnine	0,1000	3,8000	0,3500	0,1330	0,7500	0,0998	0,0333	0,0100
krompir	0,2000	4,0000	0,3500	0,2800	0,7300	0,2044	0,0756	0,0227
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,8600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,1500	1,2000	0,1100	0,0198	0,5600	0,0111	0,0087	0,0026
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,6113		0,4023	0,2091	0,0627
Skupaj za 100 bon.točk, 2014				0,6793		0,4470	0,2323	0,0697
Skupaj za 100 bon.točk, 2021				0,7078		0,4.658	0,2421	0,0697

Pričakovan donos, p.d.: Pričakovan donos je prvenstveno odvisen od tega, kako gotov je donos, kakšna je predvidena trajnost takšnega donosa, predvsem pa kolikšna je likvidnost investiranja v nakup določenega kmetijskega zemljišča. Pri izračunu vrednosti kmetijskih zemljišč se praviloma uporablja podatek o 2 % predvidenem donosu.

Slabo razvit trg: naložba v nakup kmetijskega zemljišča je slabo do zelo slabo likvidna, upoštevamo podatek o višjem pričakovanem donosu, vse do 5 %, poenotena predvidena stopnja donosa v neposredni kmetijski proizvodnji.

Na območjih, kjer je prisotno izredno veliko povpraševanje po kmetijskih zemljiščih (zelo zelo velika likvidnost naložbe), ali je v naprej evidentno, da se nakup kmetijskega zemljišča opravlja za bodočo, v krajšem času nekmetijsko rabo, se sme uporabiti minimalna zahtevana stopnja donosa, to je 1%.

Opredelitev: Uporabim podatek o donosu:

1 % za kmetijsko zemljišče

3 % za gozdno zemljišče

Faktor ekonomskih dejavnikov, f.ekd

Na vrednost dobička in posledično na vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča bistveno vpliva faktor ekonomskih dejavnikov, z njim se korigira višina dobička, ki ga določeno kmetijsko zemljišče prinaša na letni ravni. F.ekd je določen kot vsota elementov, ki najbolj vplivajo na zanimivost zemljišča za trg, praviloma je v razponu od 0,5 – 2, kot seštevek vplivov.

Lokacija, pogoji za določitev f.ekd-lokacija: splošno: f.ekd-lokacija: -50% +50%

Na območju, kjer je povpraševanje po zemljiščih (zemljišče za vrtove, trajne nasade, špekulativni nakupi za spreminjanje namembnosti – pozitiven dodatek od 0% do 50%. Na območju, kjer je majhno (ali ga ni) povpraševanje po zemljiščih – negativen dodatek negativen dodatek od 0% do 50%;

Povpraševanje po zemljiščih je normalno, f.ekd-lokacija: 0 %

Način koriščenja zemljišča, splošno: f.ekd-način koriščenja zemljišča: -50% +50%:

Za njivo dodatka ni, za trajne nasade pozitiven dodatek od 0% do 50%, za vrtove od 0 do 100%, za travnike negativen dodatek od 0% do 20%, za pašnike negativen dodatek od 0% do 40% in za neobdelane – zapuščene površine negativen dodatek od 0% do 50%.

Glede na stane zemljišč: dejanska raba, vir: GERK zgodovinska stanja in ogled, izmera na grafičnem portalu GERK

kmetijsko zemljišče: -10 %

gozd – rob gozda: -40 %

Dostop: pogoji za določitev f.ekd-dostop: splošno: f.ekd-dostop: dober – dodatek od 0% do 15%, slab dostop negativen dodatek od 0% do 15%;

Parcela 1977 59/3 ima urejen dostop z javne površine. Dostop na parcelo 1977 59/2 je urejen preko parcele 1977 59/3. Nepremičnini zaradi lege stavbe delujeta kot celota, f.ekd-dostop: 0 %

Velikost in oblika: večje in ali pravilne oblike, pozitiven dodatek od 0% do 15%, manjše in ali nepravilne oblike, negativen dodatek od 0% do 15%: 0 %

Faktor ekonomskih dejavnikov, f.ekd, je vsota navedenih komponent tega faktorja.

Povzetek, f.ekd:

	kmetijsko	gozd-rob gozda
lokacija	0 %	0 %
način koriščenja zemljišča	0 %	-40 %
dostop	0 %	0 %
velikost in oblika	0 %	0 %
f.ekd	0 %	-40 %
100 % + f.ekd	1,0	0,60
100 % + f.ekd, določitev	1,0	0,60

Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča: $V \text{ (EUR/m}^2\text{)} = (\text{čd} * \text{f.ekd} * \text{bon.t}) / \text{pd}$

	čd, EUR/m ²	BT	BT%	p.d., %	100 % + f.ekd, %	V, EUR/m ²
kmetijsko	0,0697	50	0,5	1%	1,00	3,50
gozd-rob gozda	0,0697	50	0,5	3%	0,60	0,70

6.2.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, PARCELA 1977 59/3 IN PARCELA 1977 59/2

Predmet ocenjevanja: nepremičnini kot celota, do 1/1

parcela 1977 59/3	2.182 m ²
stavbno	1.915 m ²
kmetijsko	225 m ²
gozd – rob gozda	42 m ²

parcela 1977 59/2	2390 m ²
stavbno	26 m ²
kmetijsko	1.759 m ²

gozd – rob gozda 605 m²

Stanovanjska stavba v gradnji, št. stavbe 297, Sora 33a:

površina zemljišča pod stavbo	150 m ²
od tega na parceli 1977 59/2	100 m ²
od tega na parceli 1977 59/3	50 m ²
površina dela stavbe	259,8 m ²

Nepremičnini obravnavam skupaj zaradi lege stavbe na obeh parcelah.

Analiza trga zemljišč, povzetek:

Realizirane prodaje:

Obseg pregleda¹⁶: Vse prodaje stanovanjskih stavb s stavbnimi zemljišči v občinah Medvode, Vodice, Komenda. Mengeš, k.o. Tacen in Šmartno po 1.1.2020, stavbe grajene po letu 2010: Med prodajami največji del predstavljajo prodaje dvojčkov in vrstnih hiš, z majhnimi stavbnimi zemljišči. Pogodbene cene so nad 250.000 EUR, večina prodaj je izvršena po pogodbeni ceni med 290.000 EUR in 300.000 EUR. Prodaje s stavbami, ki ob prodaji še niso dokončane so dosegle nižje cene, nad 170.000 EUR. Samostojne stavbe z zemljišči so praviloma dosegale višje cene, v prodajo so najpogosteje vključena tudi večja stavbna zemljišča, kot pri dvojčkih in vrstnih hišah. Pogodbene cene so nad 290.000 EUR, do 550.000 EUR.

Stavbe, čeprav grajene po letu 2010, ki so že bile vseljene, so na trgu dosegle nižje cene.

Ponudba v času ocenjevanja, novogradnje in stavbe, grajene po letu 2015, severni del okolice Ljubljane (vir: nepremičnine.net)

lokacija	kratak opis	ponudbena cena, EUR
MEDVODE, Svetje Referenčna št.: 6445183	dvojček v 3. pod. gr. fazi, s fasado in grobo zun, ureditvijo, P+1, 127 m ² , 309 m ² zemljišča	267.000
Dragočajna Referenčna št.: 6437165	118 m ² , dvojček, zgrajen l. 2021, 167 m ² zemljišča, IV. GF	340.000, z DDV
Sora Referenčna št.: 6444415	241 m ² , samostojna, zgrajena l. 2015, do 3 gr. faze, P+1, 806 m ² zemljišča	259.000
Zbilje Referenčna št.: 6438414	143 m ² , dvojček, novogradnja - zgr. l. 2021, 316 m ² zemljišča, P+M	349.000, z DDV

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.

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.

¹⁶ vir: portal Cenilec

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Glede na stanje stavbe – nedokončana stavba, na donosu zasnovanega načina ne uporabim.

Nabavnovrednostni način: Nabavnovrednostnega načina ocenjevanja ne uporabim: nepremičnini nista tako specialno premoženje, da zanj ne bi bilo podatkov o transakcijah 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 prodaji izberem štiri prodaje stavbnih zemljišč z novjšimi stavbami, novogradnjami. Pri izbiranju dam prednost lokaciji nepremičnin in uporabnosti nepremičnin glede na ocenjevani nepremičnini. Izbiranje opravi iz celotne populacije 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 ustrezno enoto 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: zemljišče s stanovanjsko stavbo kot enota: stanovanjske stavbe z zemljišči so na trgu ponujene v prodajo po ceni za enoto in se na ta način z njimi opravljajo tudi transakcije.

Prilagoditve:

Prilagoditev zaradi lokacije, komunalne opremljenosti, lege v naselju in terena in obsega pravic, ki se prenašajo, ni potrebna, tržne primerljivke sem izbrala med primerljivimi, na primerljivih lokacijah.

Prilagoditev zaradi stanja stavbe: Stavba Sora 33a ni dokončana stavba, zgrajena je do III. gradbene faze in zaprta z zunanjim stavbnim pohištvo. Stavbe tržnih primerljivk so nove, dokončane. Prilagoditev izvedem v višini stroškov, ki jih bo kupec lahko pričakoval za dokončanje stavbe. Prilagoditev izvedem ob upoštevanju bruto površin stavb, izračunanih kot zmnožek površine zemljišča pod stavbo in dejansko število etaž.

Za izračun prilagoditve upoštevam:

Cene gradnje enodružinske stanovanjske hiše kot samostojna stavba s poševno streho/neobdelana mansarda, K+P+1N, stanovanjske površine, srednji cenovni razred (vir: postal PEG): 783,26 EUR/m² bruto površine, v letu 2021

Oc. vrednost stroškov GOI do III gradbene faze: 47 %: 368,13 EUR/m²

Oc. vrednost zunanjega stavbnega pohištva: 13.750 EUR (40,44 EUR/m² bruto površine)

Oc. vrednost stroškov za dokončanje: 374,69 EUR/m² bruto površine

Investitorske stroške: 15 % od 783,26 EUR/m² bruto površine, v letu 2021

Zunanja ureditev: 8,5 % od 783,26 EUR/m² bruto površine, v letu 2021

Izračun prilagoditve:

št. prodaje	1	2	3	4
površina zemljišča pod stavbo, m ²	85	81	124	91
etaže	K+P+M	P+N	P+N	P+N
število etaž	2,75	2	2	2
bruto površina, izračun, m ²	233,75	162	248	182
oc. vrednost stroški dokončanje	374,69	374,69	374,69	374,69
oc. vrednost investitorski stroški (10 % od 783,26 EUR/m ² bruto površine)	78,33	78,33	78,33	78,33
oc. Vrednost zun, ureditev (8,5 % od 783,26 EUR/m ² bruto površine)	66,58	66,58	66,58	66,58
skupaj, oc. vrednost prilagoditve zaradi nedokončanosti stavbe, EUR/m ² bruto površine	519,6	519,6	519,6	519,6
skupaj, oc. vrednost prilagoditve zaradi nedokončanosti stavbe, EUR	121.456,5	84.175,2	128.860,8	94.567,2

Prilagoditev zaradi zemljišča: Izbrane tržne primerljivke imajo različne površine stavbnih zemljišč, v prodajo pa niso vključena kmetijska zemljišča in gozdni rob, zaradi razlike izvedem prilagoditve:

št. prodaje	1	2	3	4
stavbno zemljišča prodaje, m ²	660	265	619	389
stavbno zemljišče, ocenjevano, m ²	1941	1941	1941	1941
od tega motena površina zemljišča, m ²	495	495	495	495
od tega: preostalo stavbno zemljišče	1446	1446	1446	1446
razlika površin, m ²	786	1181	827	1057
pocenjena vrednost prilagoditve, EUR/m ²	135	135	135	135
prilagoditev: preostalo stavbno zemljišče, EUR	106110,00	159435,00	111645,00	142695,00
prilagoditev: motena površina zemljišča, EUR, f motenosti: 0,5	33412,50	33412,50	33412,50	33412,50
skupaj, prilagoditev stavbno, EUR	139522,50	192847,50	145057,50	176107,50
prilagoditev, kmetijsko zemljišče				
ocenjevano, površina	1984	1984	1984	1984
oc. vrednost prilagoditve, EUR/m ²	3,5	3,5	3,5	3,5
oc. vrednost prilagoditve, EUR	6944,00	6944,00	6944,00	6944,00
prilagoditev, gozdno - rob gozda				

ocenjevano, površina	647	647	647	647
oc. vrednost prilagoditve, EUR/m2	0,7	0,7	0,7	0,7
oc. vrednost prilagoditve, EUR	452,90	452,90	452,90	452,90
skupaj, prilagoditev za zemljišče, EUR	146919,40	200244,40	152454,40	183504,40

Prilagoditev zaradi časa prodaje: Prodaje tržnih primerljivk so bile izvedene v letih 2020 in 2021. V obdobju zadnjega leta se nadaljuje rast cen nepremičnin v Ljubljani in okolici Ljubljane, čeprav v kratkem obdobju, je dvig cen stanovanjskih hiš zaznan tudi v severni okolici Ljubljane, torej v območju, kjer sta ocenjevani nepremičnini. Prilagoditev izvedem v višini 24 %, kot znaša sprememba prodajnih cen hiš z zemljišči v letu 2021 (prvo polletje, Vir: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno_porocilo_za_let_2021.pdf) glede na leto 2020.

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

Določitev uteži: Uteži določim na podlagi subjektivne ocene podobnosti tržnih primerljivk z ocenjevano, enakovredno.

Izbrane tržne primerjave prikazem 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
ref. prodaja (vir: Cenilec)	558.259	502.917	531.627	490.742
pogodbena cena, EUR	350000	295000	492000	290000
datum pogodbe	7.09.2021	17.07.2020	19.05.2020	26.02.2020
lokacija: k.o	SPODNJE PIRNIČE	ZBILJE	VODICE	RETEČE
lokacija: naslov	Zavrh pod Šmarno goro 5 B	Zbilje 122 B	Vodice, Ob grabnu 22	Reteče 210
lokacija: št. parcele	619/2	430/14, 15	79/41, 83/27	846/48
površina, m2, stavbno	660	265	619	389
lokacija, št. stavbe	1037	526	914	728
površina zemljišča pod stavbo, m2	85	81	124	91
uporabna površina, m2	134,7	107,2	140,5	127,3
površina, m2	173,7	128,2	157,2	144,5
etaže	K+P+M	P+N	P+N	P+N
število etaž	2,75	2	2	2
bruto površina, izračun, m2	233,75	162	248	182
stanje stavbe	dokončana	dokončana	dokončana	dokončana
zun. Ureditev	izdelana	izdelana	izdelana	izdelana
kupec-prodajalec	fizične osebe	fizične osebe	fizične osebe	fizične osebe
prenesen obseg pravic	celota	celota	celota	celota
pogodbena cena, EUR/m2 površine	2014,97	2301,09	3129,77	2006,92
pogodbena cena, EUR/m2 bruto površine*	1497,33	1820,99	1983,87	1593,41
ELEMENTI PRIMERJAVE				

lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagoditev: COVID-19	ne nastopa	ne nastopa	ne nastopa	ne nastopa
naselje	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
dostop	izdelan, urejen	izdelan, urejen	izdelan, urejen	izdelan, urejen
stanje stavbe	boljše	boljše	boljše	boljše
prilagoditev, EUR/m2*	-121456,50	-84175,20	-128860,80	-94567,20
zemljišče	boljše	boljše	slabše	slabše
prilagoditev, zemljišče, EUR	146919,40	200244,40	152454,40	183504,40
čas prodaje	primerljivo	slabše, 24 %	slabše	slabše
prilagoditev, čas prodaje, EUR	0	70800	118080	69600
prilagoditve, skupaj, EUR	25462,90	186869,20	141673,60	158537,20
prilagojena vrednost, EUR	375462,90	481869,20	633673,60	448537,20
utež, %	25%	25%	25%	25%
utežena vrednost, EUR*	93865,73	120467,30	158418,40	112134,30
indikacijska ocenjena vrednost, EUR	484.885,73			

* izraženo na enoto primerjave

Ocenjena vrednost celote, do 1/1:

k.o. Sora - 1977	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1	484.885,73

6.3 DOLOČITEV VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE NA POSAMEZNI PARCELI, PARCELA 1977 59/3 IN PARCELA 1977 59/2

Zlasti zaradi lege stavbe v gradnji, ki leži na obeh parcelah, je nepremičnini primerno obravnavati ločeno. Zaradi potreb izvršilnega postopka določim vrednost lastninske pravice na vsaki parceli posebej, kot če bi ta na trgu nastopala samostojno.

Ocenjena vrednost celote, do 1/1:

k.o. Sora - 1977	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1	484.885,73

Parcela 1977 59/3, nepravilne oblike, je pretežno stavbno zemljišče (1.915 m², od tega je oc. površina 495 m² motena z vplivom stavb sosednje parcele), delno kmetijsko (225 m²) in gozdno zemljišče-rob gozda (42 m²). v območju stavbnega zemljišča leži, tlorisno, tretjina stavbe, z zunanjo ureditvijo, ki vključuje visok podporni zid z nasutjem bodočega dvorišča. Parcela 1977 59/2 je pretežno kmetijsko zemljišče (1.759 m²), v tem delu parcele sta, tlorisno, dve tretjini stavbe, delno kmetijsko zemljišče (26 m²) in delno gozd-rob gozda (605 m²).

Ob upoštevanju ocenjenih vrednosti za zemljišče po namenskih rabah, točka 6.2 tega poročila, določim vrednost zemljišča, preostanek vrednosti pripišem stavbi. Nato vrednost stavbe po ključu površin pripišem k posamezni parceli:

<u>Zemljišča:</u>			
parcela 1977 59/3, 2.182 m ²	površina, m ²	oc. vrednost, EUR/m ²	oc. vrednost, EUR

stavbno	1420	135	191700
stavbno moteno	495	67,5	33412,50
od tega kmetijsko	225	3,5	787,50
od tega gozd – rob gozda	42	0,7	29,40
			225929,40
parcels 1977 59/2, 2390 m2	2390 m2		
od tega stavbno	26	135	3510,00
od tega kmetijsko	1759	3,5	6156,50
od tega gozd – rob gozda	605	0,7	423,50
			10090,00
skupaj, zemljišče, EUR			236.019,40

k.o. Sora - 1977	ocenjena vrednost, EUR
parcels 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcels 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1	484.885,73
oc. vrednost zemljišča	- 236.019,40
preostanek vrednosti - stavba	248.866,33
stavba – del na parcels 1977 59/2 (dve tretjini)	165.910,89
stavba – del na parcels 1977 59/3 (tretjina)	82.955,44

Pripad vrednosti, parcels 1977 59/2, ID 4007796

176.000,89 EUR

Pripad vrednosti, parcels 1977 59/3, ID 6040690

308.884,84 EUR

Pri obravnavi (prodaji) vsake od nepremičnin, ločeno, nastopajo negativni vplivi na vsako od nepremičnin, zaradi lege stavbe in dostopa, ki ga parcels 1977 59/2, kot samostojna, nima. Zaradi navedenega upoštevam zmanjšanje vrednosti:

za parcels 1977 59/3 v višini dveh tretjin stavbe, ki sta na parcels 1977 59/2 in zemljišča (kmetijsko) ocenjene površine: 200 m2:

Pripad vrednosti, parcels 1977 59/3, ID 6040690

308.884,84 EUR

zmanjšanje del stavbe

165.910,89 EUR

zmanjšanje del kmetijskega zemljišča (200 m2 * 3,5 m2)

700 EUR

oc. vrednost parcele 1977 59/3, do 1/1, kot samostojne

142.273,95 EUR

za parcels 1977 59/2 v višini tretjine stavbe, ki je na parcels 1977 59/3 in zemljišča (stavbno: stavbišče, dvorišče in dostop) ocenjene površine: 330 m2 stavbišče in dvorišče, 144 m2 dostop s služnostjo (faktor: 0,5):

Pripad vrednosti, parcels 1977 59/2, ID 4007796

176.000,89 EUR

zmanjšanje del stavbe

82.955,44 EUR

zmanjšanje del stavbnega zemljišča (330m2 * 135 + 144m2*135*0,5)

54.270 EUR

oc. vrednost parcele 1977 59/2, do 1/1, kot samostojne

88.703,95 EUR

6.4 DOLOČITEV VREDNOSTI SOLASTNINSKE PRAVICE PARCELA 1977 59/3

Vrednost, parcels 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1, kot samostojna parcels

142.273,95 EUR

Solastninsko pravico na nepremičnini, parceli 1977 59/3, ID 6040690, do 2/3, določim računsko, brez nastopa zmanjšanja zaradi obsega pravic, ki se prenašajo:
Vrednost, parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 2/3

94.849,30 EUR

7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah pri k. o. Sora – 1977 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1

484.885,73 EUR

Ocenjena vrednost, do 1/1, pri prodaji posamezne nepremičnine:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1

88.703,95 EUR

parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1

142.273,95 EUR

Ocenjena vrednost lastninske in solastninske pravice v lasti dolžnice, pri prodaji posamezne nepremičnine:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1

88.703,95 EUR

parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 2/3

94.849,30 EUR

Predlog prodaje po delih: Predlagam prodajo obeh nepremičnin skupaj. V tem primeru bi bila lahko dosežena višja cena, saj nepremičnini skupaj predstavljata, zaradi lege stavbe na zemljiščih, in dostopa do stavbe, zaključeno celoto:

parcela 1977 59/2, ID 4007796, do 1/1 in parcela 1977 59/3, ID 6040690, do 1/1

484.885,73 EUR

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev 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 mojo 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. 3033 I 2266/2018 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.

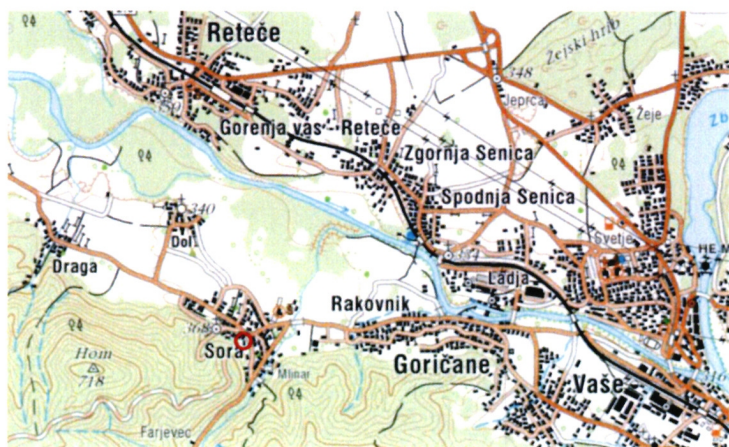
Ljubljana, 30. 11. 2021

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 območja nepremičnin



vir: geopedia.si

Grafični podatki o namenski rabi

Parcela 1977 59/2, ID 6040690:

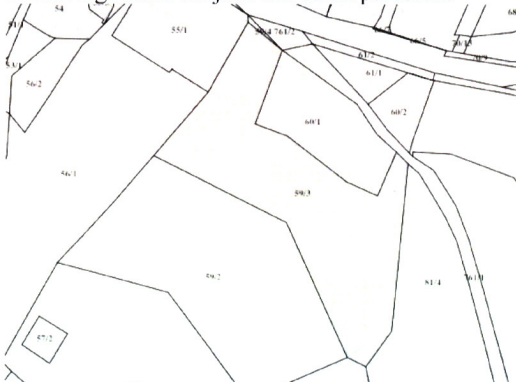


Parcela 1977 59/3, ID 6040690:



vir: <https://www.medvode.si/>, poročilo o parceli

Prikaz lege stanovanjske stavbe na parcelah:

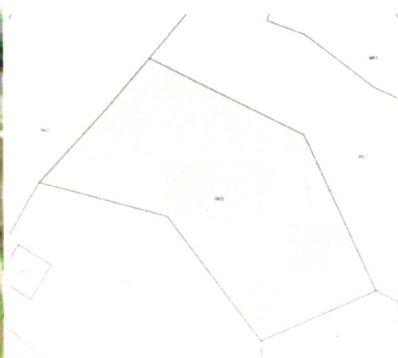


Prikaz podatkov zemljiškega katastra:

k.o Sora - 1977:

parcels	1977 59/2		2390	m2	ID 4007796
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	67,7	%	
		gozdna zemljišča	19,6	%	
		poseljena zemljišča	6,4	%	
		poseljena zemljišča tloris stavbe	6,3	%	
parcels	1977 59/3		2182	m2	ID 6040690
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	11,0	%	
		poseljena zemljišča	64,8	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov poseljena zemljišča	11,1	%	
		poseljena zemljišča tloris stavbe	13,1	%	

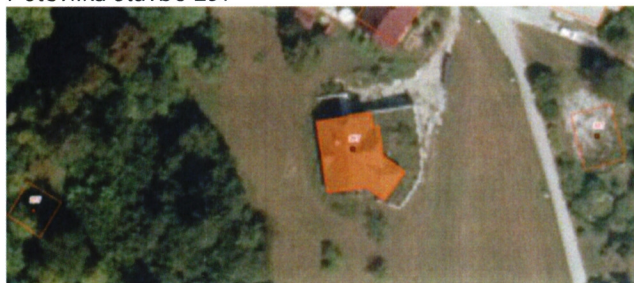
Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1977 SORA	59/2	2390	NE	16,50	04.02.2019
Šifra dejanske rabe		Naziv dejanske rabe		Delež površine dejanske rabe [%]	
10		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		67,7	
20		gozdna zemljišča		19,6	
30		poseljena zemljišča		6,4	
30		poseljena zemljišča		6,3	
31		tloris stavbe			
Bonitetne točke				50	
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m²]				2086	
Rabe zemljišč		Površina zemljišča pod stavbo [m²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli		
ZEMLJIŠČE POD STAVBO		100	297		



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1977 SORA	59/3	2182	NE	4,16	17.05.2016
Šifra dejanske rabe		Naziv dejanske rabe		Delež površine dejanske rabe [%]	
10	kmetijska	zemljišča brez trajnih nasadov		11,0	
30		poseljena zemljišča		64,8	
10	kmetijska	zemljišča brez trajnih nasadov		11,1	
30		poseljena zemljišča		13,1	
30		poseljena zemljišča		13,1	
31		tloris stavbe			
Bonitetne točke				50	
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m²]				482	
Rabe zemljišč		Površina zemljišča pod stavbo [m²]		Številka stavbe, ki stoji na parceli	



Katastrska občina 1977 številka stavbe 297



NASLOV STAVBE

Sora 33 A

POVRŠINA STAVBE (m²)

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
1977 SORA	59/2	100,0
1977 SORA	59/3	50,0

ŠTEVILO ETAŽ

3

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE

2

VIŠINA STAVBE (m)

8,7

LETO IZGRADNJE STAVBE

2010

ŠTEVILO STANOVANJ

1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

TIP STAVBE

1 - samostoječa

LETO OBNOVE STREHE

-

LETO OBNOVE FASADE

-

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

2 - beton, železobetón

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA

-

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater

Omogočena zmogljivost

Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.

120 Mb/s

TELEKOM SLOVENIJE, d.d.

100 Mb/s

Katastrska občina 1977 številka stavbe 297 številka dela stavbe 1

NASLOV DELA STAVBE	Sora 33 A
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	75,4
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	259,8

ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	-
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
shramba, sušilnica, pralnica	13,7
odprta terasa, balkon, loža	43,6
zaprta terasa, balkon, loža	14,0
garaža	31,0
klet	66,6
bivalni prostor	75,4
nerazporejen prostor	*15,5

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

Katastrska občina 1977 številka stavbe 177



NASLOV STAVBE PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m ²)
1977 SORA	59/3	*40,0

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	5,0
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopolasovnem internetu

Ni podatkov o širokopolasovnem internetu

Katastrska občina 1977 številka stavbe 177 številka dela stavbe 1

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Pomožni kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	15,0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	15,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
kmetijski prostor	15,0

Fotografije

