



Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko
Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča

Opr. št. 3688 I 104/2022

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

29-08-2023

PREJETO

POROČILO O VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI,
ZEMLJIŠČU S STANOVANJSKO STAVBO PAPLERJEVA ULICA 26
V OBČINI BOROVNICA, VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. BOROVNICA – 2004: PARCELA 2004 274/1, DO 1/2 IN DO 1/2

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDACTED], do 1/2
[REDACTED], do 1/2

Naročnik:

Okrajno sodišče na Vrhniki, Cankarjev trg 8, 1360 Vrhnika
Opr. št. 3688 I 104/2022

V Ljubljani, 23. avgust 2023

Okrajno sodišče na Vrhniki
Cankarjev trg 8, 1360 Vrhnika
Opr. št. 3688 I 104/2022

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI,
ZEMLJIŠČU S STANOVANJSKO STAVBO PAPLERJEVA ULICA 26
V OBČINI BOROVNICA, VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. BOROVNICA – 2004: PARCELA 2004 274/1, DO 1/2 IN DO 1/2

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDACTED], do 1/2
[REDACTED], do 1/2

V naravi je nepremičnina, parcela 2004 274/1, stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo Paplerjeva ulica 26 v občini Borovnica. Nepremičnina ima dostop z javne površine. Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska in solastninska pravica v lasti dolžnikov, do 1/2 in do 1/2.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. 3688 I 104/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti pravic na nepremičnini v izvršilni zadevi opr. št. 3688 I 104/2022. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti¹, Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. 3688 I 104/2022, ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

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 nepremičnini pri k.o. Borovnica – 2004 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po na donosu zasnovanem načinu in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcela 2004 274/1, ID 1249312, do 1/1

390.371,00 EUR

Ocenjena vrednost solastninske pravice do 1/2 ob predpostavki prodaje nepremičnine na trgu kot celote:

parcela 2004 274/1, ID 1249312, do 1/2

195.186,00 EUR

Stavba je ob ogledu vseljena z najemnikom.

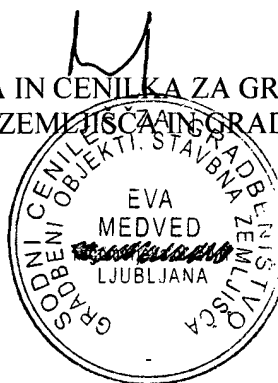
¹ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022, v nadaljevanju MSOV

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, 23. 8. 2023

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



VSEBINA

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

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

PRILOGE: PRILOGA

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 dveh tiskanih izvodih, en izvod, s prikritimi osebnimi in drugimi varovanimi podatki, 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 nepremičnine, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti solastninskega deleža dolžnika Roberta Popoviča do 1/2 in solastninskega deleža dolžnika Borisa Popoviča do 1/2 pri nepremičnini z ID znakom:

parcela 2004 274/1, do 1/2 in do 1/2,
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati vsa morebitna bremena in zasedenost objekta. 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 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. 3688 I 104/2022.

1.2 Vrsta pravice solastninska in lastninska pravica v izvršilnem postopku

1.3 Lastništvo [redacted], do 1/2
[redacted], do 1/2

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče na Vrhniki, Cankarjev trg 8, 1360 Vrhnika

1.5 Namen ocenitve izvršilna zadeva opr. št. 3688 I 104/2022

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 25. 7. 2023, z začetkom ob 8 uri in 21. 8. 2023 z začetkom ob 16 uri

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 23. 8. 2023

1.9 Datum poročila 23. 8. 2023

1.10 Identifikacija nepremičnine (vir: Gurs RV in zemljiška knjiga):

Nepremičnina, zemljišče s stavbo Paplerjeva ulica 26 v občini Borovnica je vpisana v zemljiško knjigo pri k.o. Borovnica – 2004:

parcela	2004 274/1	vrsta dejanske rabe zemljišč	412	m2	ID 1249312
	ni urejena	poseljena zemljišča, tloris stavbe	48,8	%	
		poseljena zemljišča	51,2	%	
		vrsta namenske rabe zemljišč			
		osrednja območja centralnih dejavnosti	100	%	

Nepremičnina ima dostop z javne površine.

² Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV)

³ MSOV

Predmet ocenjevanja vrednosti: solastninska in lastninska pravica v lasti dolžnikov, do 1/2 in do 1/2.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja⁴, parcela 2004 274/1, ID 1249312:

Plombe: /

Lastništvo:

[REDACTED], do 1/2
[REDACTED], do 1/2

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, pri solastninskem deležu dolžnikov do 1/2 in do 1/2, so v zemljiški knjigi vknjižene štiri hipoteke, tudi z zaznambo izvršbe in pravica prepovedi odtujitve.

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Sem sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje. Sem sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje.

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. 3688 I 104/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske in solastninske pravice na nepremičnini v izvršilni zadevi opr. št. 3688 I 104/2022.

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

1.12 Narava in vir informacij, ki jih upoštevam in se nanje zanesem

- ZK izpiski, izpiski katastra nepremičnin in GJI;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 52/14 s spremembami);
- <https://pis.eprostor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116>;
- podatki portala PISO in PIS;
- podatki portalov Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS PREG;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list RS št. 48/18 s spremembami);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list RS št. 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 72/06 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. list RS št. 199/2021);
- Zakon o katastru nepremičnin (Ur. list RS št. 54/21);
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 1132/22 s spremembami);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, Marec 2023, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;

⁴ vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

- 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

Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v izvodu poročila, ki ga prejme naročnik, prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Poročilo ni namenjeno poslovnim odločitvam. Poročilo ni namenjeno uporabi za potrebe davčnih postopkov. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenilnega poročila. Izvod cenilnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v zadevi.

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

Lastništvo na nepremičnini 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 nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena. Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino.

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

Lastninska in solastninska pravica na nepremičnini sta ovrednoteni kot prosti oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, nalogo. Stavba je ob ogledu vseljena, eden od dolžnikov pove, da v stavbi živi najemnik.

Ogled: Dolžnika sem vabila s pisnim vabilom in ga, od zunaj, izvedla 25. 7. 2023, z začetkom ob 8 uri. Eden od dolžnikov mi je kasneje omogočil lahko ogled notranjosti stavbe, ogled notranjosti stavbe sem izvedla dne 21. 8. 2023 z začetkom ob 16 uri. Pridobila sem podatke javnih evidenc o nepremičnini. Ocenjujem, da podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti pravic v izvršilnem postopku.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča na Vrhniki, v postopku opr. št 3688 I 104/2022, za podan namen in obseg dela in je zaupno za cenilko/izvedenko in naročnika ter dolžnika in upnike v postopku in imetnike predkupnih pravic po ZIZ. Ni namenjeno kupcem v postopku prodaje na dražbi, ni namenjeno poslovnim odločitvam. Tretjim osebam ne odgovarjam.

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 moje pisne privolitve.

Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik, za potrebe izvršilnega postopka, 2. odstavek 178 člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v poročilu prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

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

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA⁵

V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Nadaljevala se je visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot v letu 2021.

Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 %, cene hiš pa za 12 %. V primerjavi z letom 2015 so bile v 2022 v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 %, cene hiš za okoli 55 %, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 %.

Stanovanjske nepremičnine:

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah: Cene stanovanj na letni ravni so še najvišje v Ljubljani, v zadnjem četrletju, prvič po letu 2017, si jih prehitile cene na Obali.

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

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

vir in vir legende: GURS

Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.950 EUR/m²) je bila v 2022 v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na Obali (3.770 EUR/m²), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran, pa kar za 720 evrov. Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani Alpsko turistično območje (srednja cena 3.580 EUR/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Nad slovenskim povprečjem so bile v 2022 še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 EUR/m²), na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 EUR/m²), ter v Kranju z okolico (2.890 EUR/m²). Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 EUR/m². Tik za njim pa območji Novega mesta z okolico (ki vključuje tudi Trebnje) in Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 EUR/m². Najcenejša stanovanja so bila v Beli Krajini, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 EUR/m²) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 EUR/m² je bila le še srednja cena stanovanj v Prekmurju (1.140 EUR/m²).

⁵vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, Marec 2023, GURS

Stanovanjske hiše: Cene so v 2022 dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

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

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

vir in vir legende: GURS

Po cenah hiš na prvem mestu ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto se je prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Cene hiš so bile tudi v 2022 najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na Krasu, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920.

Zemljišča: Zemljišča za gradnjo stavb⁶

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 EUR/m². V primerjavi z letom 2021 se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v letu 2022 rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 EUR/m². Sledita Alpsko turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 EUR/m² in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 EUR/m². Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 EUR/m² so bile še srednje cene v Severni okolici Ljubljane, v Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč v 2022 prodala po cenah od 130 do 650 EUR/m².

V Celju in Mariboru so bile tudi v 2022 cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 EUR/m². Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 EUR/m². Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 EUR/m².

⁶ nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja

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

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja		Hiše		Zemljišča za gradnjo	
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	83
LIUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	106	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANI Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	58	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
SALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOKJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBAL	-	-	24	195.000	25	50

vir in vir legende: GURS

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

Tabela: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percenat)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percenat)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	2.207	1,12	1,80	2,71	5.366
TAO ŠTARJSKO OBMOČJE	497	1,50	2,00	2,56	5.000
TAO SLOVENSKE GORICE	253	1,29	1,80	2,30	5.200
TAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	198	2,00	2,50	2,98	4.600
TAO HALOZE	46	0,88	1,24	1,82	4.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	450	1,00	1,30	2,00	3.800
TAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	123	1,00	1,30	1,77	3.800
TAO NOVO MESTO Z OKOLICO	91	1,24	1,98	2,56	3.200
TAO BELA KRAJINA	99	0,85	1,00	1,47	1.800
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	71	1,00	1,22	1,52	3.800
TAO GORJANCI	66	1,00	1,49	2,26	2.400
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	188	1,53	2,50	3,50	3.500
TAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	119	1,22	1,96	2,94	3.600
TAO SAVINJSKA DOLINA	69	2,50	3,16	4,01	3.400
TAO OSREDNJO-SLOVENSKO OBMOČJE	121	1,69	3,08	5,17	4.100
TAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRČEVJE	81	1,50	2,19	3,50	3.900
TAO LJUBLJANSKA KOTLINA	40	4,30	6,00	6,97	4.900
TAO PREKMURJE	447	1,01	1,42	1,85	3.800
TAO PREKMURJE - NIŽNJA	251	1,40	1,68	2,14	3.400
TAO PREKMURJE - GRČEVJE	196	0,98	1,09	1,30	2.700
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	108	1,74	2,47	3,50	2.400
TAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	70	2,00	2,78	3,88	2.800
TAO KRAS	38	1,05	1,80	2,49	1.800
TAO NOTRANJSKA	131	0,83	1,10	1,66	1.800
TAO KOROŠKO OBMOČJE	14	1,82	3,00	5,00	4.200
TAO SLOVENI GRADCI Z OKOLICO	5	-	-	-	-
TAO KOROŠKA - HRIBI	7	-	-	-	-
TAO RADLJE IN MUTA	2	-	-	-	-
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	75	0,99	1,35	2,74	2.200
TAO ALPSKO OBMOČJE	8	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	72	4,00	5,34	6,53	3.700
TAO KRANI Z OKOLICO	50	5,00	6,00	7,00	3.400
TAO ŠTOVLJSKO HRIBOVJE	22	2,46	3,56	4,06	4.500
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	26	1,21	2,00	2,97	1.500
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	70	4,01	6,24	8,36	2.800
TAO PRIMORJE	66	4,50	6,63	8,67	2.000
TAO SOČERGA	4	-	-	-	-

vir in vir legende: GURS

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.

Leta 2022 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,80 EUR/m². V primerjavi z letom 2021 se je zvišala kar za okoli 25 centov na m². Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.300 m².

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE⁷

Načini vrednotenja⁸:

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

Podlage vrednosti, definicije⁹:

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 najemojemalcu 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.

Ocenjevanje vrednosti je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV, veljavni od 31. 1. 2022.

⁷ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁸ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁹ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

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

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

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

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

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

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE¹⁰

Opis okolja in dostopa: Nepremičnina, parcela 2004 274/1, je v Borovnici, na naslovu Paplerjeva ulica 26. Do nepremičnine z glavne ceste Verd – Borovnica – Podpeč pripelje Zalarjeva ulica, nato Paplerjeva ulica, nepremičnina leži ob Paplerjevi ulici. Prikaz lokacije nepremičnine je v prilogi.

Občina Borovnica leži na jugozahodnem delu Ljubljanskega Barja. Današnje naselje Borovnica se je razvilo iz starega naselja v kotu Ljubljanskega barja, v dolini Borovniščice, ki prehaja v barjansko ravnino. Razvoj naselja je bil hiter v šestdesetih in sedemdesetih letih, pospešil se je v zadnjih dvajsetih letih z gradnjo za trg, tako stanovanjskih hiš, kot blokov. Razvoju naselja ni sledil razvoj infrastrukture. V starem delu naselja potekalo obnove stavb, v območju naselja je več starejših stavb v slabem stanju. V območju sta razvita gozdarstvo in kmetijstvo.

¹⁰ vir: kataster nepremičnin, GJI, portal PIS, Atlas okolja, Geopedia, GURS-RV, podatki ogleda

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS): Električno omrežje, omrežje elektronskih komunikacij, vodovodno omrežje, kanalizacija. Ceste naselja so ozke, asfaltirane, le posamezne ulice imajo urejene pločnike. Glavna cesta proti Vrhniki je pretežno dvopasovna, brez urejenih pločnikov. Naselje ima avtobusne in železniške povezave.

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Borovnici, na Vrhniki, v Ljubljani.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

5.1 Namenska raba prostora¹¹

Parcela 2004 274/1, ID 1249312, je stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe Osrednja območja centralnih dejavnosti z oznako CU v enoti urejanja prostora BO1, podenota urejanja prostora BO1/38-OPPN

Druga varovanja in omejitve (vir: občinski prostorski plan, PIS, kataster GJI, registri dediščine, Atlas okolja):

Varovalni pas občinske ceste in vodnega zemljišča

Kulturna dediščina: Ljubljana - Kulturna krajina Ljubljansko barje, Borovnica - Vaško jedro, Borovnica - Hiša Paplerjeva 26

Ekološko pomembna območja: Osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri

Vodovarstvena območja: VB-5 Borovniški vršaj

Območje razreda srednje poplavne nevarnosti: območje razreda srednje poplavne nevarnosti
Potrdila o namenski rabi naročnik ni predložil.

5.2 Opis nepremičnine¹², parcela 2004 274/1, ID 1249312

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska in solastninska pravica v lasti dolžnikov, do 1/2 in do 1/2. Nepremičnina ima dostop z javne površine.

Parcela 2004 274/1 je manjša zemljiška parcela, stavbno zemljišče nepravilne oblike, v naravi stavbišče stavbe Paplerjeva 26, z manjšim dvoriščem južno, vzhodno in severno ob stavbi. Parcela ni urejena parcela, glede na podatke grafičnega dela katastra nepremičnin je verjetno, da stavba z ozkim pasom presega to parcelo in sega v parcelo 2004 271/1. Zahodni del stavbe je tako tik ob meji s parcelo 2004 271/1, v območju katere niso urejene služnosti zaradi dostopanja in vzdrževanja stavbe Paplerjeva 26. Ob ogledu obhod hiše zato ni mogoč, zaradi ograjenosti sosednje parcele. Dostop do parcele je s Paplerjeve ulice, del prednjega dvorišča je na parceli 2004 271/1 tako, da je prednje dvorišče pregrajeno levo od vhoda v stavbo. Ob stavbi, desno, je manjša nasuta površina, za parkiranje vozila.

Stanovanjska stavba Paplerjeva 26 je stara stavba, vpisana v register kulturne dediščine z evidenčno številko 13037¹³: Borovnica - Hiša Paplerjeva 26, sinonim imena: Pri Borštniku: »Nadstropna hiša kvadratnega tlorisa, pokrita z dvokapno streho. Fasade so členjene s

¹¹ vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 52/14 s spremembami); <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116>; Atlas okolja; portal PIS;); parcela ni urejena parcela, natančnost poteka namenske rabe ureja odlok;

¹² vir: kataster nepremičnin, GJI, zemljiška knjiga, portal PISO in PIS, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda od zunaj, pri opisu stanja upoštevam podatke javnih evidenc in podatke ogleda od zunaj, ob ocenjevanju vrednosti ne razpolagam s podatkom o izdanih upravnih dovoljenjih, stanje v evidenci nepremičnin se lahko razlikuje od dejanskega stanja

¹³ Vir: <https://eid.gov.si/#!/enota/13037>

profiliranimi delilnimi zidci in okenskimi okvirji. Kamnit portal ima letnico 1899. Ob hiši je vrt., rojstna hiša literarne zgodovinarke dr. Marje Boršnik, s kamnitim portalom z letnico 1899, na fasadi pa so razčlenjeni izstopajoči zidci in okenski okvirji, ob vhodu je vzidana spominska plošča, odkrita 23. septembra 2006.

Stavba ima dve stanovanjski etaži, pritlična etaža je delno polkletna, in nadstropje, mansardno etažo in podstrešje, s stanovanjsko namembnostjo (vir: GURS), leto izgradnje je 1899 (vir: GURS), v katastru nepremičnin so delno zavedene izvršene obnove. Tloris stavbe je kvadraten. Grajena je masivno, klasično v skladu s standardi obdobja gradnje. Vstop v stavbo je v vežo v pritličju, približno v ravni okoliškega terena. Izhod je izdelan še na severni strani, iz prizidka.

Predpostavljena kvaliteta temeljev so kamniti pasovni temelji. Predpostavljena kvaliteta: zidovi so opečni, stropi leseni, nad kletjo in delom pritličja opečni oboki. Ostrešje je leseno, dvokapno, kritina je opečna, starejša, potrebna obnove. Kleparski izdelki, žlebovi in odtoki, so izdelani. Dimnika sta zidana, potrebna obnove. Stavbno pohištvo je leseno, okna so, škatlasta, z zunanjimi okenskimi okvirji, ki so že bili obnovljeni, zunanja vrata so masivna, lesena, notranja lesena, pleskana. Fasada je ometana in slikana, členjena s profiliranimi delilnimi zidci in okenskimi okvirji, z zidarskimi okrasji. Fasada je bila obnovljena pred, ocenjeno, dvajsetimi leti. Ob severni fasadi je prizidek, kot manjši zimski vrt, enokapni, enojna zasteklitev na zidanih parapetih, v prizidku je ob strani urejeno stranišče.

Vstopimo v pritličje stavbe, iz predprostorja, veže, v hodnik, ki poteka v smeri slemena stavbe po celotni dolžini in vodi do prizidka. Ob hodniku so večje sobe, stropi so visoki. Tlaki so pretežno keramika, v sobah tudi parket. Ob zaključku hodnika so, desno, pomožni prostori, levo kletna prostora, delna podkletitev, v enem od prostorov je peč centralne kurjave s cisternama za kurilno olje, prostori tega dela imajo betonske zaribane tlake in grobo obdelane stene. V nadstropje vodi dvoravno širše stopnišče. Kopalnica je velika, obnovljena, sobe so večje, pretežno z obnovljenim parketom, ometanimi in slikanimi stenami, ometanimi in slikanimi stropi. V sobah so lončene peči. Stopnišče vodi še v mansardno podstrešje, kjer so sobe in dodatne sanitarije. Tlaki so delno parket, delno deske, delno tlaki iz umetnih mas, stene in stropi so ometani in slikani. Podstrešje stavbe ni izdelano. Lastniki posamezne prostore postopno obnavljajo z zamenjavo ali obnovo tlakov, s pleskarskimi deli. Z ureditvijo prostorov mansarde vzdolž vzhodne in zahodne fasade bodo lahko pridobili nove uporabne površine.

Stavba ima priključke na električno, vodovodno omrežje, omrežje elektronskih komunikacij. Ogrevanje je centralno, z lastno pečjo, nato z radiatorji. Ob ogledu je stavba vseljena z najemnikom. Stavba je rabljena stavba, starejša, potrebna so obsežna popravila stavbe, ki jih v nujnem obsegu lastniki postopno izvajajo, potrebna pa so večja investicijska vlaganja.

Zunanja ureditev: Zemljišče ob stavbi je zelo majhno, vzhodno je majhna površina, urejena za parkiranje vozila, severno je manjši vrt. Zaradi manjšega zemljišča in lege stavbe na zemljišču je stavba na zahodni strani in levo ob glavnem vhodu tik ob sosednjem zemljišču, kar močno slabi funkcionalnost posesti.

Površine¹⁴, k.o. Borovnica – 2004:

Zemljišče: parcela 2004 274/1, stavbno 412 m²

¹⁴ vir: GURS in prostorski plan občine

Stavba na parceli 2004 274/1: Stanovanjska stavba Paplerjeva ulica 26, št. stavbe 1274

Površina zemljišča pod stavbo 188 m²

površina dela stavbe 1 285,7 m²

uporabna površina dela stavbe 1 387,7 m²

5.3 Povzetek

Stavba je starejša, mogočna meščanska stavba, potrebna velikih vlaganj, kupec lahko pričakuje tudi visoke obratovalne stroške, zlasti iz naslova ogrevanja. Glede na tip stavbe zelo veliko slabost predstavlja majhno zemljišče in lega stavbe, v zahodnem in južnem delu tik ob sosednjem zemljišču, z možnim seganjem stavbe na sosednje zemljišče, prednje dvorišče je delno na sosednji parceli. Parkiranje je slabo urejeno oziroma omejeno na parkiranje le enega vozila, v bližini so možnosti za parkiranje ob cesti zelo majhne. Stavbe, kot je ocenjevana, so na trgu redkejša, prodaj primerljivih stavb je malo, tudi najemni so redkejši. Na lokaciji, kjer je ocenjevana posest dosegajo nepremičnine, tako pri prodajah, kot pri oddajanju nižje cene, kot, na primer, že na bližnji Vrhniki. Navedeno možno zmanjšuje krog kupcev, za katere je nepremičnina zanimiva.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN¹⁵

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cinitve 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 primerjav¹⁶: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

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

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

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

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

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

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,

¹⁵ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

¹⁶ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

- 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 zasnovan¹⁷ način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

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

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

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

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

Nabavno vrednostni način¹⁸ 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.

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.

¹⁷ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

¹⁸ vir: MSOV

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. Pravice na nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, ni potrebna.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, permiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Pravice na nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, ni potrebna.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE

Seznam nepremičnin

parcela 2004 274/1, ID 1249312

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska in solastninska pravica

Povzetek raziskave in analize trga zemljišč s starimi stanovanjskimi stavbami, Borovnica in Vrhnika

Realizirane prodaje; Obseg pregleda¹⁹: vse prodaje hiš na Borovnici in Vrhniki, po 1. 1. 2020:

V Borovnici je bila, med starejšimi hišami, prodana hiša Zalarjeva 58, P+N+podstrešje, zgrajena leta 1940 in delno obnovljena (stavbno pohištvo, streha, fasada), s približno 700 m² zemljišča, prodaja v letu 2020, 156.000 EUR. Druge primerljive hiše po letu 2020 niso bile prodane oz. niso dosegle niti cene 100.000 EUR. Najdražja hiša z zemljiščem na Borovnici po 1.1.2020 je bila prodana za 320.000 EUR, Mejačeva ulica 5, grajena leta 1974, s pomožnim objektom in cca 1500 m² zemljišča. Po pogodbenih cenah nad 200.000 EUR so bile prodane še štiri hiše z zemljiščem: Pako 13, zgrajena leta 2016, Laze pri Borovnici, zgrajena leta 2006, Pako 48, zgrajena leta 1994 in Ljubljanska cesta 25, zgrajena leta 1984.

Po 1.1.2020 je bilo na Vrhniki, po prodajnih cenah nad 200.000 EUR prodanih 21 stanovanjskih hiš z zemljišči, novogradenj. Tri hiše so bile prodane po pogodbeni ceni nad 400.000 EUR, vse novejšje, leto gradnje: 1997, 2017 in 2018. Med stavbami, zgrajenimi pred letom 1960 so bile štiri prodaje: Verd, Janezova 1, 220.000, Vrhnika, Dobovičnikova 32 zgrajena 1890 po 200.000 EUR, Vrhnika, Dobovičnikova 30 zgrajena 1890 po 212.000 EUR, Vrhnika, Pri lipi 20 zgrajena 1900 po 210.000 EUR.

V letu 2022 je bila na Vrhniki prodana hiša z dejansko namembnostjo trgovski in poslovni prostori na Cankarjev trg 1, Stara pošta, Lavrenčičeva hiša, z velikim stavbnim zemljiščem, 2.450 m², po pogodbeni ceni 840.000 EUR.

Ponudba za prodajo v času ocenjevanja (vir: nepremicnine.net): Pregledala sem ponudbo primerljivih stavb na Vrhniki. Ponujene hiše podobnega tipa so bile v zadnjem obdobju obnovljene, ponudbene cene so primerljive s ponudbo hiše iz leta 2002, ki je grajena kot meščanska hiša na Vrhniki. Primerljiva hiša, ki ni bila vzdrževana in potrebuje temeljito obnovo in rekonstrukcijo, je ponujena po nizki ceni.

Lokacija – kratko	Kratek opis	Ponudbena cena, EUR
Vrhnika center	Samostojna hiša, zgrajena l. 1890, adaptirana l. 2007, 168 m ² zemljišča, prenovljena historična hiša v centru Vrhnike, K+P+N+podstrešje, 245,20 m ²	539.000,00
Vrhnika	Samostojna hiša, meščanska vila, zgrajena l. 1930, adaptirana l. 1995, 2.604 m ² zemljišča, K+P+I+M, 606 m ²	576.000,00
Dobrova	Samostojna hiša, zgrajena l. 1890, adaptirana l. 1965, 800 m ² zemljišča, P+M, 156,9 m ²	260.000,00
Borovnica, Paplerjeva ulica 8	Del hiše: neživilska trgovina: trgovski in skladiščni prostori, zgrajena l. 1938, P/P+I	375.000,00
Borovnica, Zalarjeva c	Stanovanje: 4 sobno, v 6 stanovanjski obnovljeni stavbi zgrajeni l. 1833, adaptirano l. 2000, 1/2 nad., 114,40 m ² uporabne površine ter balkon 6,80 m ² , ločen vhod 121,2 m ²	195.000,00
Borovnica	Stanovanje: 1-sobno, zgrajeno l. 1857, adaptirano l. 2021, 1/M, 45,5 m ² neto stanovanje + 18,1 m ² klet: 63,6 m ²	109.700,00
Vrhnika	Samostojna hiša, zgrajena l. 2002, 550 m ² zemljišča, P+I, 201,5 m ²	520.000,00
Butajnova	Hiša –neprimerna za bivanje, samostojna, zgrajena l. 1858, adaptirana l. 2000, 458 m ² zemljišča, K+P+I, 131 m ²	39.000,00

Realizirane najemnine: Najemnine v Borovnici za stanovanja in za stanovanjske hiše (teh je zelo malo) so v primerjavi s tistimi na Vrhniki znatno nižje. Najpogostejša najemnina za stanovanja v blokih iz leta 2012 Ob Borovniščici je 5 EUR/m²/mesec in vključuje najemnino za parkirišče in shrambo. Te najemnine se v zadnjih dveh letih niso dvignile, oz. so primeri povišanja najemnine zelo redki.

¹⁹ vir: portal Cenilec

Sicer so najpogostejše najemne cene za stanovanja in dele stavb v Borovnici med 3 in 4,5 EUR/m²/mesec, vendar kažejo trend naraščanja. Čeprav so najemnine najpogostejšega intervala najemnin še vedno nižje v primerjavi z Vrhniko, je med njimi več najemnin, ki so bile v zadnjih dveh letih že dvignjene in od sicer najpogostejšega intervala odstopajo navzgor.

V bližini ocenjewane stavbe je mestna knjižnica v stavbi Paplerjeva 23, stavba s 623 m² zemljišča je oddana z mesečno najemnino 1.050 EUR/mesec, najemnina je bila že povišana.

Ponudbe za najem: V najem ponujene hiše: med ponodbami ni pobud v Borovnici, vse hiše so ponujene v najem opremljene in obnovljene oz. novejše, pripravljene na oddajanje:

Lokacija – kratko	Kratek opis	Ponudbena cena, EUR/mesec
Dragomer	dvojček, zgrajen l. 1996, adaptiran l. 2010, 2.194 m ² zemljišča, 429,00 m ² opremljeno	2.000,00
Verd	samostojna, zgrajena l. 2004, 470 m ² zemljišča, P+1, 155 m ² , opremljeno	1.250,00
Vrhnika, Gabrče	dvojček, zgrajen l. 2020, 299 m ² zemljišča, 195 m ² , opremljeno	1.900

Izbira načina ocenjevanja vrednosti

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

Način tržnih primerjav: V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec in Trgoskop je na voljo zelo malo kvalitetnih podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin na primerljivih lokacijah. Ob upoštevanju razmer na trgu, predmeta ocenjevanja in stanja ob ogledu za ocenitev vrednosti ne uporabim načina tržnih primerjav

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Na voljo so podatki o realiziranih najemih stanovanjskih stavb z zemljišči in stanovanj v primerljivem, okolju. Ob upoštevanju razmer na trgu, predmeta ocenjevanja in stanja ob ogledu za ocenitev vrednosti uporabim na donosu zasnovan način.

Nabavnovrednostni način: Nabavnovrednostnega načina ocenjevanja ne uporabim: nepremičnina ni tako specialno premoženje, da zanj ne bi bilo podatkov o transakcijah s trga.

Opis postopka ocenjevanja vrednosti, na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki lahko prinašajo donos. Ta predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnin. Predpostavlja se, da je podobne nepremičnine moč dati v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin.

Za oceno vrednosti pravic na nepremičnini po na donosu zasnovanem načinu izvedem neposredno kapitalizacijo 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 mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnin je računana z naslednjo enačbo : $V = D / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

R.....mera kapitalizacije

Določitev donosa iz poslovanja (D)

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina lahko prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, tudi cene ta enoto (sobo, stanovanje, zemljišče s stavbo, proizvod, parkirno mesto). Enota primerjave je uporabna, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje.

Izbrana enota primerjave: stavbe z zemljišči so ponujene v prodajo in v najem na trgu po enoti, zaradi razlik v površinah uporabim enoto primerjave: oddana površina.

Prihodek: Prihodek ocenim z ocenitvijo potencialne, verjetne, najemnine, ki bi jo nepremičnina na trgu lahko dosegla. Najemnina ne vključuje stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja, dobave energentov in drugih komunalnih stroškov.

Za ocenitev verjetne najemnine uporabim način tržnih primerjav. Osnova pristopa so podatki o že izvršenih poslih s primerljivimi nepremičninami, 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.

Med realizirani najemi izberem tri realizirane najeme stavb z zemljiščem in stanovanj v primerljivih stavbah, na primerljivih lokacijah glede na lokacijo ocenjevana nepremičnine. Izbrane tržne primerljivke prikažem tabelarično, v tabeli so podatki o posameznih poslih in o oddanih stanovanjih.

Prilagoditve: V tem primeru glede na lastnosti tržnih primerljivk prilagoditve niso potrebne. Tržne primerljivke so v bližini ocenjevana, starejša stavba potrebna obnove in stanovanji v stavbah, potrebni obnove.

Vse tržne primerljivke so po podatkih portala Cenilec oddane že daljše obdobje, najemnina so bile v zadnjem obdobju tudi že povišane glede na prejšnje obdobje oddajanja, pred nekaj leti, prilagoditev zato ni potrebna.

Prilagoditev zaradi stanja stavbe: Prilagoditev ni potrebna, glede na lastnosti tržnih primerljivk, to je, tako ocenjevana stavba, kot stavbe in prostori tržnih primerljivk so potrebni obnov, tudi zahtevnejših.

Tabela primerljivk:

št. najema	1	2	3	ocenjevano
ref. št. ²⁰	660.412	714.898	714.901	
datum uveljavitve	18.07.2022	3.04.2023	3.04.2023	
pogodbena najemnina, eur/mesec	1050	100	350	
pogodbena najemnina, eur/mesec/m2*	6,48	2,3	8,25	
lokacija: k.o.	Borovnica	Borovnica	Borovnica	Borovnica
lokacija št. stavbe/dela stavbe	1251	1275-1	1276-5	
lokacija: naslov	Paplerjeva 23	Zalarjeva 27	Zalarjeva 25	Paplerjeva 26
predmet posla, tip nepremičnine	hiša z zemljiščem	stanovanje	stanovanje	hiša z zemljiščem
leto gradnje	1883	1929	1935	1899
oddana površina, m2	162,1	43,5	42,4	387,7
ELEMENTI PRIMERJAVE				
tip posla, najem	realiziran	realiziran	realiziran	
tip nepremičnine:	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
čas posla	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
opremljenost lokacije	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
stanje stavbe	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
pogoji parkiranja	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
prilagojena v najemnina, EUR/mesec/m2*	6,48	2,3	8,25	
utež, %	33%	33%	33%	
utežena vrednost, pripad, EUR/mesec/m2*	2,16	0,77	2,75	
Indikativna ocenjena vrednost, EUR/mesec/m2*	5,68			

*izraženo na enoto primerjave

Verjetna najemnina za m2 5,68 EUR/m2*/mesec

Verjetna najemnina za nepremičnino 2.202 EUR/mesec

Dodatne možnosti prihodka: ne.

Znižanje prihodka:

Potencialna nezasedenost, neizterljivost – izkustveno, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere do 5 % od efektivnega letnega dohodka.

Stroški: Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.

Stalni stroški so stroški upravljanja in obratovanja, tisti stroški, ki običajno bremenijo lastnika nepremičnin in niso odvisni od zasedenosti, ocenjeno: 2.500 EUR/leto

²⁰ Vir: Cenilec

(zavarovanja) in minimalni obseg nadomestitvene rezerve²¹ in davščin (NUSZ), skupaj: 1.796 EUR/leto; stalni stroški skupaj: 4.296 EUR/leto

Spremenljivi stroški so stroški za dobavljeno vodo, elektriko, ogrevanje in podobno, te po običajih v celoti bremenijo najemnika.

Dodatni stroški so enkratni stroški, ki se ne kapitalizirajo in jih ocenimo kot stroške osnovne ureditve nepremičnine pred oddajanjem, tudi stroške investicijskega vzdrževanja in ureditve parcele. V tem primeru ocenjujem, da ti dodatni stroški ne nastopajo, glede na lastnosti tržnih primerljivk.

Določitev mere kapitalizacije (R)²²:

Celotna mera kapitalizacije R je določena po metodi neposredne kapitalizacije s pomočjo tričlenskega modela dograjevanja, izpeljanega na podlagi tržnega ravnovesja, ki ga je utemeljil Hendershott (1997) in so ga v Sloveniji izpeljali avtorji Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen in temelji na tržnih pričakovanjih udeležencev nepremičninskega trga, ocenjujem, da je metoda v tem primeru najprimernejša glede na razpoložljivost podatkov. Model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

Celotna mera kapitalizacije $R = f + p + d$; zahtevana donosnost iz najemnin

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja

d – premija za ohranitev glavnice

Donosnost netveganih naložb, f^{23} : 40-letna obveznica RS, zapade 13. februarja 2062, donosnost do dospelosti: 1,183 %; opredelitev: $f = 1,18 \%$

Premija za tveganje, p: vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo in jo določimo empirično. Odvisna je predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine): Premije za tveganje za stanovanjske nepremičnine so med tipi nepremičnin nižje (Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine za hiše in stanovanja); lokacija nepremičnine je slabša, v tem območju dosegajo nepremičnine na trgu nekoliko nižje cene, kot na primer na bližnji Vrhniki, tudi najemnine zaostajajo za najemninami stanovanjskih nepremičnin na Vrhniki. Trg s stanovanjskimi nepremičninami je razvit in delujoč, nepremičnina je oddana v najem, na trgu redkejša.

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine¹

Tip nepremičnine	nizko tveganje		normalno tveganje		visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9

Ocenjujem, da je tveganje, ki izhaja zlasti iz naslova predmeta ocenjevanja: 2,9 %.

Premija za ohranitev glavnice, d: Glede na tip nepremičnin, starost stavb in stanje stavb se opredelim za mero 1,25 %, linearno

²¹ Starostni razred IV, najnižja vrednost prispevka za starostni razred (EUR): 0,30 EUR/m², letno nadomestitvena rezerva: 1.396 EUR

²² Določanje mere kapitalizacije: vir: Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen, 2018. Sir*ius [Elektronski vir] : revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij. ISSN 2335-3252. - št. 3 (junij 2018), str. 72-79

²³ vir: <https://www.gov.si teme/zadolzevanje-in-upravljanje-z-dolgom-drzavnega-proracuna/#e13367>

$d=1/n'$, n' preostala življenjska doba, ocenjeno, 80 let

Mera kapitalizacije R, povzetek

donosnost netveganih naložb, f	1,18 %
premija za tveganje, p	2,90 %
premija za ohranitev glavnice, d	1,25 %
Mera kapitalizacije R	5,33 %

Na donosu zasnovan način, izračun:

parcela 2004 274/1, ID 1249312	tržna najemnina, EUR/enoto/mesec	enota	PDB EUR/leto
stanovanjska raba z zemljiščem	2.202	1	26.424,00
Bruto kosmata najemnina			26.424,00
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		- 5 %	-1.321,20
Odbitek za neizterljivost (minus)		-	-
Potencialni dohodek/leto, D			25.102,80
Stroški upravljanja in obratovanja:			-4.296,00
Efektivni neto dohodek/leto			20.806,80
Celotna letna stopnja kapitalizacije, R			5,33 %
Ocenjena vrednost, EUR, 1. vmesna			390.371,48
Enkratni stroški, ki se ne kapitalizirajo, dodatni stroški		Prilagoditev ni potrebna	
Ocenjena vrednost, EUR, do 1/1, EUR			390.371,48

Ocenjena vrednost lastninske pravice do 1/1, na donosu zasnovan način:

k.o. Borovnica - 2004	Ocenjena vrednost lastninske pravice do 1/1, EUR
parcela 2004 274/1, ID 1249312, do 1/1	390.371

Določitev vrednosti solastninske pravice do 1/2

V primeru solastništva na nerazdeljeni nepremičnini solastniki nepremičnino uporabljajo in z njo razpolagajo, jo uporabljajo in vzdržujejo v skladu z določbami zakonodaje. Solastniški deleži na nepremičninah so slabo tržljivi, kupci se za nakup solastniških deležev na nerazdeljeni nepremičnini redkeje odločajo, previdno. V skladu s standardi MSOV je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah.

V tem primeru, ob upoštevanju izbranega načina ocenjevanja vrednosti in namena ocenjevanja vrednosti, oba solastnika v postopku nastopata kot solastnika, določim vrednost solastninske pravice do 1/2 brez prilagoditve:

Ocenjena vrednost solastninske pravice, do 1/2

k.o. Borovnica – 2004	ocenjena vrednost, EUR
parcela 2004 274/1, ID 1249312, do 1/2	195.186

Ocenjena vrednost solastninske pravice je določena ob predpostavki prodaje nepremičnine na trgu kot celote.

7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini pri k.o. Borovnica – 2004 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po na donosu zasnovanem načinu in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcela 2004 274/1, ID 1249312, do 1/1

390.371,00 EUR

Ocenjena vrednost solastninske pravice do 1/2 ob predpostavki prodaje nepremičnine na trgu kot celote:

parcela 2004 274/1, ID 1249312, do 1/2

195.186,00 EUR

Stavba je ob ogledu vseljena z najemnikom.

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

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

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje in z Odločbo Ministrstva za pravosodje 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. 2022 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. V poročilu so podane tudi posebne predpostavke, omejitveni pogoji in odstopanja od MSOV.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 3688 I 104/2022 Okrajnega sodišča na Vrhniki.

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. 6. 2023

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 lokacije nepremičnine (vir: Geopedia):



Prikaz podatkov o namenski rabi prostora¹



Prikaz podatkov katastra nepremičnin (vir: GURS RV na dan 1. 8. 2023):

parcela	2004 274/1	vrsta dejanske rabe zemljišč	412	m2	ID 1249312
	ni urejena	poseljena zemljišča, tloris stavbe	48,8	%	
		poseljena zemljišča	51,2	%	
		vrsta namenske rabe zemljišč			
		osrednja območja centralnih dejavnosti	100	%	



¹ Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Borovnica (Uradni list RS, št. 52/14 s spremembami); <https://pis.eprstor.gov.si/pis-gr-jv/tematika/116>; https://pis.eprstor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?idPostopka=254878&veljavenAkt=false; Atlas okolja; portal PIS;

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2004 BOROVNICA
Številka stavbe: 1274
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 3
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 1
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 321,4 m
Karakteristična višina stavbe: 307,7 m
Leto izgradnje stavbe: 1899
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade: 1997
Leto obnove strehe: 1960
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ne
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina
2004 BOROVNICA

Številka parcele
274/1

površina tlorisa
zemljišča pod stavbo
na parceli
188 m²

površina tlorisa
stavbe na parceli
188 m²

Številka dela stavbe:

Naslov: Borovnica, Borovnica, Paplerjeva ulica 26
Št. stanovanja ali posl. prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 285,7 m²
Neto tlorisna površina: 387,7 m²
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravitelj: /
Status upravitelja: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: 1997
Leto obnove oken: 1997
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	285,7 m ²
shramba, sušilnica, pralnica	16,0 m ²
klet	62,0 m ²
nerazporejen prostor	24,0 m ²

Fotografije z ogleda:

