



[REDACTED], sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča  
Odločba Ministrstva za pravosodje RS št. [REDACTED]

**POROČILO O VREDNOSTI**  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH  
NA ZEMLJIŠČIH IN NA STAVBI NA NASLOVU SOJERJEVA ULICA 40,  
1000 LJUBLJANA  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. 1738 DRAVLJE,  
PARCELI 342/22 (ID 2963376) IN 342/3 (ID 4810910)

**Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:**

[REDACTED], 4240 Radovljica do 1/1

**Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:**

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana  
v izvršilni zadevi opr. št. 3186 I 1834/2016-99



V Ljubljani, 22 november 2022

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

██████████ sodna izvedenka in sodna cenilka za  
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča  
Odločba št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva ulica 10  
1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 3186 I 1834/2016-99

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH  
NA ZEMLJIŠČIH IN NA STAVBI NA NASLOVU SOJERJEVA ULICA 40, 1000 LJUBLJANA  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. 1738 DRAVLJE,  
PARCELI 342/22 (ID 2963376) IN 342/3 (ID 4810910)

**Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:**

██████████, 4240 Radovljica do 1/1

V naravi sta nepremičnini stavbni zemljišči, zemljišče pod stavbo in dvorišče. Dostop je urejen z ulice v naselju, javnega dobra lokalnega pomena, pravice so v lasti Mestne občine Ljubljana. Predmet ocenjevanja je lastninska pravica obeh parcelah v celoti. Parceli nista v območju predkupne pravice Mestne občine Ljubljana.

**Namen ocenjevanja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 09. 12. 2019 in po dopisu z dne 29. 09. 2022 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

**Ocenjena vrednost pravic na nepremičninah:**

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

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. 1738 Dravljje parc. št. 342/2, 342/3, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

**Vrednost pravic na nepremičninah k.o. 1738 Dravljje, zaokroženo:**

Parcela, opis	ocenjena vrednost deleža, EUR
Št. 342/2, dvorišče	<b>62.370</b>
Št. 342/3 s stavbo ID 1933	<b>223.680</b>
Vrednost skupaj	<b>286.050</b>

Ogled je bil opravljen z zunanje strani.  
Zasedenosti dela stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

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

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

Ljubljana, 22. 11. 2022

[REDACTED]

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



## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po portalih PISO, GERK, REN, atlas okolja
- 3 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
- 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: končna ocena vrednosti
- 6 ZAKLJUČEK

## PRILOGE:

- 1 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 2 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 3 IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE
- 4 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 pisnih izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod pa ostane v arhivu izvedenke.

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

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

Poročilo vsebuje podatke portalov cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo, če za to ni izkazanih pridobljenih pravic.



## 1. OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani o izdelavi pisnega poročila o tržni vrednosti lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. 1738 Dravlje, parc. 342/2, 342/3 po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

### 1.2 Vrsta pravic

lastninska pravica na nepremičninah

### 1.3 Lastništvo pravic, zemljiška knjiga v času ocenjevanja

████████████████████, 4240 Radovljica do 1/1

### 1.4 Naročnik cenitve

Okrajno sodišče v Ljubljani

### 1.5 Namen ocenitve

Izvršilni postopek opr. št. 3186 I 1834/2016-99

### 1.6 Podlaga vrednosti

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

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

### 1.7 Ogled

17. 10. 2022 ob 11. uri, navzoč nihče od obveščenih

### 1.8 Datum ocenjevanja

22. 11. 2022

### 1.9 Datum poročila

22. 11. 2022

### Identifikacija posesti, vir GURS k.o. 1738 Dravlje:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	342/2		ne	297	m2
		Pozidana zemljišča		100,0	%
2	342/3		ne	263	m2
		Pozidana zemljišča, tloris stavbe		50,6	%
		Pozidana zemljišča		49,4	%

### Vknjižbe in omejitve: ID omejitve čas začetka učinkovanja

13212330	23.07.2009	401	vknižena hipoteka
13259676	23.07.2009	401	vknižena hipoteka
13345425	14.10.2010	401	vknižena hipoteka
14010044	17.08.2011	401	vknižena hipoteka
14179949	30.08.2011	401	vknižena hipoteka
18112738	08.07.2016	401	vknižena hipoteka

13610430	14.10.2010	706	zaznamba neposredne izvršljivosti
4010045	17.08.2011	706	zaznamba neposredne izvršljivosti
14179950	30.08.2011	706	zaznamba neposredne izvršljivosti
18112739	08.07.2016	712	zaznamba izvršbe

### 1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

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

### 1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiska, izpiski katastra nepremičnin ;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana
- Podatki portala urbinfo,
- Lokacijska informacija št. 3514-1260/2022-2-ELG
- Podatki portalov Cenilec GURS PREG in GURS za osrednjo Slovenijo
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Ur.l. RS št. 199/2021 22. 12. 2021)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur.l. RS št. 199/2021 22. 12. 2021).
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij;
- Analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje;
- 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 in površini objekta. Morebitna odstopanja glede na stanje ob ogledu korigiram ob podpori podatkov iz javnih evidenc.

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

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

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

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

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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja sta nepremičnini, kot bi bili prosti bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku.

Stranke v postopku so bile o ogledu pisno obveščene, a se ga niso udeležile. Poročilo je bilo izdelano po ogledu z zunanje strani, s ceste ob nepremičnini. Glede na stanje zemljišča in



stavbe ob ogledu uporabim podatke o stavbi in delih stavbe, ki jih vodi GURS v katastru stavb, predpostavljam, da so osnovni podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Neskladnosti, ocenjene po stanju ob ogledu korigiram s primerjavo podatkov. Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

#### 1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je izdelano po sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. **3186 I 1834/2016-99** na podlagi 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven določil členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje privolitve.

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

## 2 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE, po ogledu, po katastru nepremičnin, po portalih GERK, urbinfo

### Podatki o namenski rabi zemljišč, namenska raba: k.o. Dravljje 1738:

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	342/2		297	m2
		Stanovanjske površine	100,0	%
2	342/3		263	m2
		Stanovanjske površine	100,0	%



Vir: portal urbinfo

### Podatki o namenski rabi zemljišč: podrobna namenska raba:

k.o. 1738	Parc. 342/2, 342/3
osnovna namenska raba	Območja stavbnih zemljišč
oznaka enote urejanja prostora EUP	DR - 382
oznaka podrobnejše namenske rabe	SSse
podrobnejša namenska raba prostora	Splošne eno in dvo stanovanjske površine
Oznaka tipa objekta	NA
način urejanja	OPN ID
Obveznost priključevanja na infrastrukturo	3
Zeleni klin	ne

Predpisi:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški in izvedbeni del

Vir: lokacijska informacija št. 3514-1260/2022-ELG, portal urbinfo z dne 22. 22. 2022

OPIS OKOLJA: Nepremičnini, zemljišči in stavba ležita na zahodnem delu Ljubljane južno od vpadnice Celovška cesta, v obširnem območju pozidave z družinskimi hišami, ki ga obkrožajo kasneje zgrajeni objekti družbenih dejavnosti. Območje je ravninsko.

OPIS ZEMLJIŠČ: Parcela: zemljišče s stavbo in parcela: dvorišče in dovoz, tvorita celoto ob slepem kraku ulice v naselju

DOSTOP: Urejen je po parceli št. 1683, ki je slepa dovozna pot, javna površina v lasti Mestne občine Ljubljana.

KOMUNALNA OPREMLJENOST OBJEKTA: Električna, vodovod, kanalizacija, komunikacijske inštalacije. O priključku plina ni podatkov.

KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA: Električna, vodovod, kanalizacija, komunikacijske inštalacije, plin. Dvozna pot, ki se zaključi ob severni meji celote, je ozka, asfaltirana brez pločnikov. Ulice in ceste v naselju so opremljene s pločniki in s primerno prometno signalizacijo.

DRUŽBENI DEJAVNIKI: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi osnovni objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do pet kilometrov.

### 3 OPISI IN ANALIZA NEPREMIČNIN

Nepremičnini k.o. 1738 Dravlje, parc. št. 342/2 del dvorišča in parcela 342/3 dvorišče s stavbo, ki sta sredstvi ocenjevanja, sta ravninski zemljiški parceli v območju stanovanjskih površin. Dvorišče je posuta površina, celota je pretežno ograjena s kovinskimi paneli na betonskih parapetih.

**Stanovanjska stavba ID št. 1933** K + P+ M s kvadratnim tlorisom in s prizidkom za vhod na vzhodni fasadi je tipična skromna stavba, kakršne so gradili po letu 1935 do cca 1955 leta. Kasneje je bil na severni strani prizidan pritlični prizidek, garaža. V zadnjem obdobju, vejetno pred približno desetimi leti, je bil temu prizidku dodan še montažni kovinski objekt na isti strani stavbe.



TEMELJI: betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: opečna stavba, medetažni elementi: armirani beton nad kletjo, strop nad pritličjem je lesen ali armirani betonski.

STREHA: dvokapnica sleme v smeri V-Z, opečna kritina, kleparski elementi iz pocinkane pločevine in alu pločevine. Nad vhodom je ravna armirano betonska plošča z kovinsko ograjo – balkon. Ravna armirano betonska plošča je tudi nad garažo, kovinski del je prekrit s kovinsko streho, plitvo enokapnico.



FASADA: ometana, slikana, v intenzivni pastelni barvi, podstavek je glajen, slikan. Fasada je bila obnovljena le površinsko. Vhodni prizidek je pokrito zunanje stopnišče z vhodom v pritličje stavbe, ki je cca 1 m nad okoliškim terenom.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna in vrata so lesena, okna dvojna, dotrajana, zunanja vrata so zasteklena, garaža so dvokrilna.

### 3.1 Podatki GURS z dne 15. 10. 2022, površine, k.o. 1738 Dravlje:

Stanovanjska stavba ID št. 933, gradnja 1950	površina	m2
površina zemljišča pod stavbo (parc. 342/3)	114,00	m2
površina stavbe	261,80	m2
etažnost	3	
del stavbe I, stanovanje v enostanovanjski stavbi, pritličje		
uporabna površina	145,10	m2
površina	261,80	m2
dodatni prostori	površina	m2
Bivalni prostor	145,10	m2
Garaža	15,10	m2
Klet	55,50	m2
Odprta terasa, balkon	13,70	m2
Nerazporejen prostor	32,40	m2

## 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

### 4.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

Nepremičnine v splošnem ocenjujemo brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ocenjevanja upoštevamo posebne omejitvene pogoje.

Način tržnih primerjav: V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec je na voljo primerno število zanesljivih podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin. Razpoložljivi podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti po načinu 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 v najem ponujenih nepremičninah, stanovanjih in stavbah. Uporaba na donosu zasnovanega načina je primerna.

Nabavnovrednostni način: Uporaba nabavnovrednostnega načina je po navodilih MSOV omejena za specifične nepremičnine, za katere na trgu nimamo podatkov o transakcijah s podobnimi nepremičninami.

**Ugotovitev:** Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam stanje ob ogledu, zemljiško knjižno stanje v času ocenjevanja in podatke GURS.

Po preverjanju podatkov o izvršnih prodajah primerljivih nepremičnin ugotovim, da je bilo v zadnjem času opravljenih dovolj prodaj, da za ocenjevanje vrednosti uporabim način tržnih primerjav. Izbrani način ocenjevanja je glede na razpoložljive podatke primeren in v skladu z MSOV.

### 4.2 OCENA VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE: 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

V evidenci opravljenih transakcij so podatkov o opravljenih transakcijah nepremičnin, stanovanj v isti in sosednjih stavbah.

**Ugotovitev:** Obravnavani nepremičnini, dvorišče in zemljišče s stavbo, ležita v s stanovanjskimi stavbami pozidanem območju. Del pozidave, predvsem z družinskimi stanovanjskimi objekti, sega v obdobje po letu 1950, po letu 2010 pozidujejo tudi vmesna, do takrat nepozidana zemljišča in dele zemljišč. Stanovanjska stavba ID št. 1933 je po podatkih GURS eno stanovanjska, grajena v letu 1950.

Transakcije s podobnimi stavbami so v zadnjih letih pogoste in se vršijo v vseh predelih Mestne občine Ljubljana. Največje število podobnih stavb (slabo vzdrževane stavbe grajene s skromnimi sredstvi v osnovnem standardu) na zaželenih lokacijah kupci porušijo in ponovno pozidajo z objekti višjega cenovnega reda ali z več stanovanjskimi objekti, redkeje jih v celoti prenovijo.

Za obravnavano stavbo, ki je po ogledu z zunanje strani, ne glede na površinsko obnovljeno fasado in streho, ki je bila obnovljena pred leti, po ostalih fizičnih in funkcionalnih lastnostih, je gospodarnost obnove izključena. V izvršilnem postopku ocenjujem stavbo z zemljiščem (parc. št. 342/3) in parcelo št. 342/2, dvorišče, ločeno. Površini parcel sta majhni, posamezna ne dosega 300 m<sup>2</sup> izmere.

V javno dostopnih evidencah o izvršenih prodajah je zavedeno primerno število nepremičnin, ki jih lahko primerjamo s sredstvi ocenjevanja. Vrednost nepremičninskih pravic ocenim na podlagi analize podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin po načinu tržnih primerjav v skladu z MSOV. Upoštevam dostopne podatke o izvršenih poslih za primerljive enote, ločeno; za stavbe z zemljišči, za stavbna in za kmetijska zemljišča na primerljivih lokacijah.

#### **Analiza trga, stanovanjske stavbe na območju Mestne občine Ljubljana**

Na območju Mestne občine Ljubljana, je bilo v obdobju zadnjih dveh let prodanih več primerljivih nepremičnin, stanovanjskih hiš, ki jih lahko uporabim kot osnovo za ocenjevanje vrednosti obravnavanega sredstva. Upoštevam leto gradnje stavbe in druge lastnosti nepremičnine. Preverim podatke o izvršenih prodajah stanovanjskih hiš na tem območju, grajenih po letu 1935 do leta 1960. Število prodaj je po letu 2020 upadlo.

Vsi rezultati: prodaje stanovanjskih hiš do 300 m<sup>2</sup> Ljubljani po 01. 01. 2021, gradne od 1950 do 1960:

Št. poslov:	30
Povp. pogodb. cena posla:	255.916,67
Povprečna površina:	166,60
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	1.536,11

Vir: portal Cenilec

Pri izbiri podatkov o transakcijah se omejim na nepremičnine, ki leže v območjih, poseljenih z družinskimi hišami, ki niso bile obnovljene, s pripadajočini zemljišči majhnih površin.

#### **Analiza trga, stavbna zemljišča manjših površin na območju Mestne občine Ljubljana**

Na območju Mestne občine Ljubljana, je bilo v obdobju zadnjih dveh let prodanih več zemljišč, ki jih po namenski rabi in po površini lahko uporabim kot osnovo za ocenjevanje



vrednosti obravnavanega sredstva. Preverim podatke o izvršenih prodajah zemljišč na tem območju, od 1. 1. 2021 do časa ocenjevanja:

Vsi rezultati: prodaje zemljišč do 300 m<sup>2</sup>, Ljubljani po 01. 01. 2021:

Št. poslov:	26
Povp. pogodb. cena posla:	112,139,65
Povprečna površina:	310,73
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	360,89

Vir: portal Cenilec

#### 4.3 VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI: parcela št. 342/3, stavba ID št. 1933 z zemljiščem način tržnih primerjav

Pregled podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin na območju Mestne občine Ljubljana, vir portal Cenilec: izmed vseh v evidenci objavljenih prodaj izberem za analizo sledeče podatke: po letu 2020 prodane stanovanjske hiše, grajene v letu 1950 do 1960 na primerljivih lokacijah in niso bile prenovljene, za katere lahko presodim, da so verodostojni.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo so eno stanovanjske stavbe na ravninskih parcelah, z ureditvami, z dostopom z javnih površin. Stavbe so po podatkih GURS in po drugih dostopnih podatkih slabše vzdrževane, po načinu gradnje in po zasnovi primerljive z obravnavano.

**Prilagoditev dostop:** Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je z javne površine ali s cest, ki so v lasti skupine lastnikov sosednjih nepremičnin. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev velikost stavbe:** stavbi #1 in #3 sta po velikosti primerljivi z obravnavano (261,8 m<sup>2</sup>, po podatkih iz evidence GURS), prilagoditev ni potrebna. Pri stavbi #2, izpeljem prilagoditev z -10% odstopanjem.

**Prilagoditev zaradi ugodnejšega časa prodaje:** prilagoditev izpeljem po dejanskih razmerah na trgu, upoštevam stopnjo inflacije.

**Prilagoditev starost stavbe:** upoštevam zastarevanje stavbe 1% na letni ravni in GC (cena nadomestitvene gradnje) po podatek PREG online za stavbo osnovnega standarda s poševno streho : 1.210 EUR/m<sup>2</sup> neto površine. Upoštevam obdobje gradnje obravnavane (1950) in primerljivih stavb ob upoštevanju stanja stavbe in obdobje gradnje.

**Tabela primerljivk:**

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
k.o.	1771 Zadobrova	1731 Udmat	1734 Ježica
ID št. stavbe, del stavbe	1335	184	1202
ID, druge (pomožne) stavbe	1332	198, 206	-
Naslov, ulica	Cvetlična pot 6	Pohlinava 10	Bratov Kunovarjev 10
Vir podatkov, portal	Cenilec	Cenilec	Cenilec
čas prodaje	21.2.2022	13.10.2020	5.10.2022
ID prodaje	644861	515927	672910
Leto gradnje, obnove, GURS	1950	1954, 1985	1960
vzdrževanje	Slabo	Slabo	slabše
Površina m <sup>2</sup> , neto	229,40	141	306
Površina drugih stavb	16,50	16,40 + 16,50	-
Etažnost	K + P+ M	K + P+ M	K + P+ M
Površina zemljišča	423	276	604
Prodajna cena	204.000	180.600	365.000
cena /m <sup>2</sup> neto	889,28	1.038,53	1.192,81



ELEM. PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Velikost stavbe	0	-10%	0
Prilagojena cena /m2	889,28	934,68	1.192,81
Prilagoditev čas prodaje	8,7%	13,5%	0
Prilagojena vrednost	1.007,12	1.115,99	1.192,81
Vpliv starosti stavbe, leta	0	-10	-10
Vpliv starosti stavbe, EUR/m2	0	-121,00	-121,00
Prilagojena cena /m2	1.007,12	994,99	1.071,81
Vpliv velikost zemljišča	- 184,92	- 121,97	- 203,82
Prilagojena vrednost, EUR/m2	822,20	873,02	867,99

\*površina stanovanja, podatki GURS

#### Razmerje površin zemljišče/ stavba, obravnavana nepremičnina: $261,80/263 = 0,995$

Površina stavb m2, neto	229,4	173,9	306
Površina zemljišča	423	276	604
Razmerje S/Z	0,54	0,63	0,51
Primerljiva površina zemljišča	230	175	307
Razlika v površinah	-202	-101	-297
Vrednost razlike /m2 stavbe	- 184,92	- 121,97	- 203,82

Utežena vrednost m2 enote primerjave: 854,40 EUR/m2

#### Vrednost pravic na stavbnem zemljišču k.o. Dravljje, parc. št. 342/3 s stavbo ID št. 1933:

opis	Neto površina m2	vrednost EUR/m2	ocenjena vrednost deleža
Ocenjena vrednost	261,80	854,40	223.681,92

#### 4.4 VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINI: parc. št. 342/3, stavbno zemljišče, način tržnih primerjav

V evidenci opravljenih transakcij so podatki o nepremičninah, podobnih ocenjevani, na primerljivih lokacijah. Podrobno pregledam prodaje zemljišč v območjih z opisom: zemljišča za gradnjo stavb, ki so komunalno opremljena ali komunalno delno opremljena.

V preglednici prikažem prodaje zemljišč, prodanih po 1.1.2022 na obravnavani primerljivih lokacijah v Mestni občini Ljubljana. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Zemljišča #1, #2, #3 so opredeljena kot površine v območju stanovanjske poselitve v ravninskih področjih. Vsa zemljišča so dostopna z javnih površin ali po poteh, ki so v lasti fizičnih oseb.

**Prilagoditev lokacija:** Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih v isti občini.

**Prilagoditev čas prodaje:** Prodaje so se vršile od po 1. 1. 2022. Za podobne nepremičnine v raziskavah trga ne najdemo podatkov o spremembah cen v tem obdobju. Prilagoditev glede na stanje na tržišču ni potrebna.

**Velikost zemljišča:** parcele so po velikosti manjše, po legi in velikosti ustrezajo namenski rabi. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev dostop:** parcele so povezane z javno površino, kot obravnavana parcela. Prilagoditev ni potrebna.

**Tabela primerljivk**

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
Lokacija, k.o.	1735 Stožice	1722 Trnovsko predmestje	1722 Trnovsko predmestje
Lokacija, parc. št.	2260/250	864/69, 864/58	361/234, 1707/259
Čas prodaje	16.9.2022	14.9.2022	18.2.2022
ID posla	670710	670621	642905
Površina*, m2	166	266	203
Pogodbena cena	33.200	46.816	50.750
Prodajna cena /m2	200	176	250
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Namenska raba	Stavbno z.	Stavbno z.	Stavbno z.
utežena vrednost, EUR/m2	200	176	250

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **208,67 EUR/m2, zaokroženo 210 EUR/m2**

#### **Vrednost pravic na stavbnem zemljišču k.o. Dravlje parc. št. 342/2:**

opis	Neto površina m2	vrednost EUR/m2	ocenjena vrednost deleža
Ocenjena vrednost	297	210	<b>62.370</b>

### **5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: končna ocena vrednosti**

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

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati ali oddati v najem, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za obravnavani nepremičnini, ko je v javno dostopnih podatkih primerno število zanesljivih podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Obravnavani nepremičnini sta v času ocenjevanja lasti fizične osebe.

#### **Vrednost pravic k.o. 1738 Dravlje, zaokroženo:**

Parcela, opis	ocenjena vrednost deleža, EUR
Št. 342/2, dvorišče	<b>62.370</b>
Št. 342/3 s stavbo ID 1933	<b>223.680</b>

### **6 ZAKLJUČEK**

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. 1738 Dravlje parc. št. 342/2, 342/3, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja zaokroženo:

**Vrednost pravic na nepremičninah k.o. 1738 Dravlje, zaokroženo:**

Parcela, opis	ocenjena vrednost deleža, EUR
Št. 342/2, dvorišče	<b>62.370</b>
Št. 342/3 s stavbo ID 1933	<b>223.680</b>
Vrednost skupaj	<b>286.050</b>

Ogled je bil opravljen z zunanje strani.

Zasedenosti dela stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

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

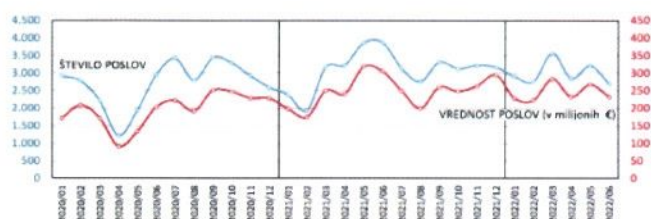
Ob ocenjevanju nepremičnine so bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.



## 1 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za I. polletje leto 2022

SPLOŠNO: V prvi polovici letošnjega leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali. Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja. Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo. Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarni podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnje zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami januar 2020- junij 2022



Ob upoštevanju začasnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni.

Preglednica vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, I. polletja 2020, 2021, 2022

Vir: GURS, 1. polletje 2022

VISTA NEPREMIČNINE	2020, I - vrednost (v mio. €)	2020, I - delež	2021, I - vrednost (v mio. €)	2021, I - delež	2022, I - vrednost (v mio. €)	2022, I - delež
Stanovanja	409	47,4 %	594	40,7 %	541	39,8 %
Hiše	268	27,4 %	394	26,4 %	340	25,7 %
Zemljišča za gradnjo stavb	123	12,8 %	205	13,8 %	200	14,7 %
Posame	46	4,7 %	53	3,6 %	45	3,3 %
Trgovski, storilni in gostinski lokali	47	4,2 %	113	7,6 %	45	3,3 %
Industrijske nepremičnine	23	2,3 %	25	1,7 %	19	1,4 %
Kmetijska zemljišča	25	2,5 %	30	2,0 %	23	1,7 %
Povratna zemljišča	13	1,4 %	18	1,2 %	26	1,9 %
Gostinska zemljišča	8	0,8 %	11	0,7 %	17	1,3 %
Turistični objekti	10	1,0 %	8	0,5 %	16	1,2 %
Ostale nepremičnine	10	1,0 %	6	0,4 %	11	0,8 %
Gorata in gozdni prostori	6	0,6 %	7	0,5 %	9	0,6 %

Po preliminarnih podatkih je v prvem polletju letošnjega leta vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala dobro milijardo evrov oziroma 70 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami.

Vir: GURS, 1. polletje 2022

Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila na primer vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči le okoli 125 milijonov evrov, delež v skupnem prometu z nepremičninami pa slabih 9 odstotkov. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je sicer opazno zmanjšal delež prometa s poslovnimi lokali (trgovski, storitveni in gostinski lokali), kar je predvsem posledica prodaje velikih trgovin Tuša (12 prodaj v skupni vrednosti slabih 35 milijonov evrov) in Mercatorja (14 prodaj v skupni vrednosti dobrih 27 milijonov evrov) v prvi polovici leta 2021.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v prvem polletju 2022 presegel 50 milijonov evrov, delež pa se je z 2,7 odstotka v prvem polletju 2021 povečal na dobre 3 odstotke celotnega prometa.

**ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB** Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za okoli 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je zmanjšalo za dobrih 12 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa je bilo večje za 58 odstotkov. Kljub še začasnim podatkom kaže, da je po večletnem obdobju rasti v prvi polovici letošnjega leta prišlo do rahlega upada števila transakcij z zazidljivimi zemljišči. Ne glede na to je ostalo povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih stavb za tržno prodajo in hiš za lastno prebivanje še vedno zelo veliko. Tudi v prvi polovici letošnjega leta so okoli 85 odstotkov vseh prodaj zazidljivih zemljišč kot običajno predstavljale prodaje za gradnjo eno- in dvostanovanjskih hiš.

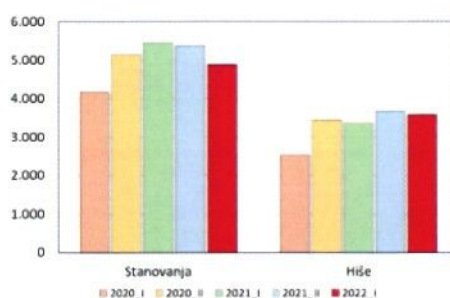
Polletno število kupoprodaj zemljišč: 1. polletje 2020- 1. polletje 2020



**STANOVANJSKE NEPREMIČNINE** Za prvo polletje 2022 smo evidentirali skoraj 8.500 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin oziroma za 6 odstotkov manj kot v drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število kupoprodaj manjše za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19, pa je bilo večje za dobro četrtino.

Kljub temu, da podatki še niso dokončni, ocenjujemo, da je po štirih polletjih rasti v prvi polovici letošnjega leta prišlo do rahlega upada števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami ni bistveno zmanjšalo.

Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin: 1. polletje 2020- 1. polletje 2020





## 2 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE

Načini vrednotenja:

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, definicije, pojmovnik:

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

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

Uporabim podlago 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.

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.

### NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cennitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2022 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;



b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali

c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

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

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

Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.

Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.

Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.

Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;

b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;

c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

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

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženelec 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 ali dejanska raba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Za potrebe izvršilnega postopka analiza 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. Nepremičnino ocenjujem v izvršilnem postopku.

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

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

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

Izbrana enota primerjave: izberem enoto primerjave: stavba z zemljiščem ob upoštevanju površin v m<sup>2</sup> in m<sup>2</sup> za zemljišča.



## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

██████████ Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su ██████████ Temelnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje RS, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

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 sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo 31.01.2020.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### 2. Splošni omejitveni pogoji

V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila od upravnih organov, ob ogledu nepremičnine, iz uradnih evidenc državnih organov in organov lokalne skupnosti, podatke podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, podatke iz evidence o prodaji nepremičnin v Republiki Sloveniji in na podatke, ki jih je predložil naročnik.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

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



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

Lokacija: naslov stavbe: Sojerjeva ulica 40, 1000 Ljubljana

**k.o. Dravljje 1738:**

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	342/2		ne	297	m2
		Pozidana zemljišča		100,0	%
		<i>Stanovanjske površine</i>		100,0	%
2	342/3		ne	263	m2
		Pozidana zemljišča, tloris stavbe		50,6	%
		Pozidana zemljišča		49,4	%
		<i>Stanovanjske površine</i>		100,0	%



<ul style="list-style-type: none"> <li>Katastrska občina: 1738 DRAVLJE</li> <li>Številka stavbe: 1933</li> <li>Število etaž: 3</li> <li>Etaža, ki je pritličje: 2</li> <li>Tip položaja stavbe: samostoječa stavba</li> <li>Leto izgradnje stavbe: 1950</li> <li>Material nosilne konstrukcije: opeka</li> <li>Priključek na električno omrežje: Da</li> <li>Priključek na vodovodno omrežje: Da</li> <li>Priključek na kanalizacijo: Da</li> <li>Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka</li> </ul>		
k.o.	Številka parcele	Površina tlorisne stavbe na parceli
1738 DRAVLJE	342/3	114
<ul style="list-style-type: none"> <li>Številka dela stavbe: 1</li> <li>Naslov dela stavbe: Ljubljana, Ljubljana, Sojerjeva ulica 40</li> <li>Dejanska raba dela stavbe: stanovanje v enostanovanjski stavbi</li> <li>Uporabna površina dela stavbe: 145,1 m<sup>2</sup></li> <li>Neto tlorisna površina dela stavbe: 261,8 m<sup>2</sup></li> <li>Številka etaže: 2</li> </ul>		
Vrsta prostora		Površina prostora
bivalni prostor		145,1 m <sup>2</sup>
garaža		15,1 m <sup>2</sup>
klet		55,5 m <sup>2</sup>
odprta terasa, balkon, loža		13,7 m <sup>2</sup>
nerazporejen prostor		32,4 m <sup>2</sup>