



Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno

Opr. št. 3033 I 1764/2022

stroko, št. odločbe MP: [REDACTED]

Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča,
št. odločbe MP: [REDACTED]

POROČILO O VREDNOSTI
LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH,
ZEMLJIŠČIH S STANOVANJSKO STAVBO V VAŠAH V OBČINI MEDVODE,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA – 1976:
parcela 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1 in
parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDACTED], do 1/1

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3033 I 1764/2022

V Ljubljani, 18. februar 2023

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno
stroko, št. odločbe MP: [REDACTED]
Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča,
št. odločbe MP: [REDACTED]

Opr. št. 3033 I 1764/2022

Okrajno sodišče v Ljubljani,
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3033 I 1764/2022

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH,
ZEMLJIŠČIH S STANOVANJSKO STAVBO V VAŠAH V OBČINI MEDVODE,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA – 1976:
parcels 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1 in parcels 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDACTED], do 1/1

Nepremičnini sta sosednji zemljišči s stanovanjsko stavbo z dvema deloma stavbe, št. stavbe 1976 1208, v Vašah v občini Medvode. V katastru nepremičnin naslov stavbe ni vpisan.
Predmet ocenjevanja: lastninska pravica, do 1/1.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3033 I 1764/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3033 I 1764/2022. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti¹, Slovenskega poslovnofinančnega standarda - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013, s spremembami), Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. 3033 I 1764/2022 in predpise s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

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

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah pri k.o. Preska – 1976 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav, in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcels 1976 606/16, ID 6915392 in parcels 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1

299.982,64 EUR

Razdelitev vrednosti med nepremičnini:

parcels 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1

13.619,76 EUR

parcels 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1

286.362,88 EUR

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

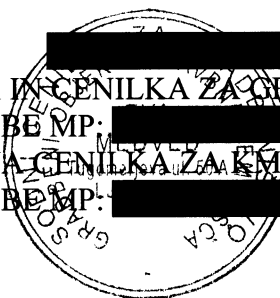
Prodaje po delih ne predlagam. S prodajo vsake nepremičnine posebej bi bili nepremičnini razvrsteni: parcela 1976 606/16, ID 6915392 bi izgubila dostop z javne površine, vključno z dostopom do stavbe 1976 1208.

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, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.

Ljubljana, 18. 2. 2023

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]
SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH
- 7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

PRILOGE: GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

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 lastninske pravice na nepremičninah:

parcela 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1 in
parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1,
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti.

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

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti² in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. opr. št. 3033 I 1764/2022 in predpise s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

1.2 Vrsta pravic lastninska pravica v izvršilnem postopku

1.3 Lastništvo pravice [redacted], do 1/1

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

1.5 Namen ocenitve izvršilni postopek

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 9. 2. 2023, z začetkom ob 15:45 uri

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 18. 2. 2023

1.9 Datum poročila 18. 2. 2023

1.10 Identifikacija nepremičnin

Nepremičnini sta sosednji zemljišči s stanovanjsko stavbo z dvema deloma stavbe, št. stavbe 1976 1208, stavba brez naslova, v Vašah v občini Medvode. Nepremičnini sta vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Preska – 1976:

parcela	1976 606/16		1.807	m2	ID 6915392
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča	35,2	%	
		pozidana zemljišča	14,4	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	44,6	%	
		pozidana zemljišča, tloris stavbe	5,8	%	
parcela	1976 606/18		347	m2	ID 6915391
		pozidana zemljišča	35,8	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča, vodna zemljišča	10,2	%	

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

³ MSOV

	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča	23,4	%	
	pozidana zemljišča, vodna zemljišča	30,6	%	

Urejeni parceli: nista urejeni (vir: GURS)

Predmet ocenjevanja: lastninska pravica, do 1/1.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi na dan ocenjevanja⁴, povzetek parcela 1976 606/16, ID 6915392:

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba služnost stanovanja na podlagi Notarskega zapisa pogodbe o priznanju solastnine med zakoncema ter izročilne pogodbe in pogodbe o priznanju stvarne služnostne pravice SV 1763/18 notarja Uroša Kosa iz Ljubljane z dne 24.12.2018 je vknjižena osebna dosmrtna služnostna pravica stanovanja in sicer na delu stavbe št. 2 v stavbi št.: 1208, kar predstavlja stanovanje v izmeri 47,7 m², ki se nahaja v pritličju stavbe na naslovu Vaše 43, Medvode.

ID omejitve: 20391700

čas začetka učinkovanja: 17.07.2019 11:08:31

tip trajanja 3 - do smrti imetnika

imetnik pravice:

fizična oseba, EMŠO: 0701956*****

fizična oseba, EMŠO: 2401958*****

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme: na podlagi Notarskega zapisa pogodbe o priznanju solastnine med zakoncema ter izročilne pogodbe in pogodbe o priznanju stvarne služnostne pravice SV 1763/18 notarja Uroša Kosa iz Ljubljane z dne 24.12.2018 je vknjižena neodplačna stvarna služnostna pravica poti, hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi.

ID omejitve: 20391701

čas začetka učinkovanja: 17.07.2019 11:08:31

imetnik:

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/19 (ID 7006357)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/21 (ID 7006358)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/20 (ID 7006359)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/14 (ID 6915389)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/17 (ID 6915390)

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba pravica stvarnega bremena - imetnik oseba na podlagi Notarskega zapisa pogodbe o priznanju solastnine med zakoncema ter izročilne pogodbe in pogodbe o priznanju stvarne služnostne pravice SV 1763/18 notarja Uroša Kosa iz Ljubljane z dne 24.12.2018 je vknjižena dosmrtna pravica stvarnega bremena oskrbe v vsebini in obsegu kot dogovorjeno v čl. 7 te pogodbe.

ID omejitve: 20391699

⁴ vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

čas začetka učinkovanja: 17.07.2019 11:08:31

tip trajanja 2 - nedoločen čas

imetnik pravice:

fizična oseba, EMŠO: 0701956*****

fizična oseba, EMŠO: 2401958*****

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba neprava stvarna služnost: na podlagi Služnostne pogodbe z dne 13.4.2021 je na skrajno vzhodnem delu navedenih zemljišč vpisana služnostna pravica za dostop, hoji in vožnjo z vsemi vozili v korist služnostnega upravičenca.

ID omejitve: 21891842

čas začetka učinkovanja: 03.05.2021 09:25:10

imetnik pravice: ELEKTRO GORENJSKA

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba hipoteka z zaznambo izvršbe

ID omejitve: 22520090

čas začetka učinkovanja: 22.04.2022 13:21:16

parcela 1976 606/18, ID 6915391:

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme: na podlagi Notarskega zapisa pogodbe o priznanju solastnine med zakoncema ter izročilne pogodbe in pogodbe o priznanju stvarne služnostne pravice SV 1763/18 notarja Uroša Kosa iz Ljubljane z dne 24.12.2018 je vknjižena neodplačna stvarna služnostna pravica poti, hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi.

ID omejitve: 20391701

čas začetka učinkovanja: 17.07.2019 11:08:31

imetnik:

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/19 (ID 7006357)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/21 (ID 7006358)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/20 (ID 7006359)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/14 (ID 6915389)

vsakokratni lastnik nepremičnine: parcela 1976 606/17 (ID 6915390)

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba neprava stvarna služnost: na podlagi Služnostne pogodbe z dne 13.4.2021 je na skrajno vzhodnem delu navedenih zemljišč vpisana služnostna pravica za dostop, hoji in vožnjo z vsemi vozili v korist služnostnega upravičenca.

ID omejitve: 21891842

čas začetka učinkovanja: 03.05.2021 09:25:10

imetnik pravice: ELEKTRO GORENJSKA

Pri nepremičnini do celote, je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba hipoteka z zaznambo izvršbe

ID omejitve: 22520090

čas začetka učinkovanja: 22.04.2022 13:21:16

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

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

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3033 I 1764/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3033 I 1764/2022.

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

- ZK izpiski, izpiski katastra nepremičnin in GJI;
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS št. 45/18, s spremembami);
- podatki portalov iObcina in PIS;
- podatki portalov Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS PREG in RV, GERK;
- 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 (Ur. list RS št. 106/2013 s spremembami);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list RS št. 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. list RS št. 199/2021);
- Zakon o katastru nepremičnin (Ur. list RS št. 54/21);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Ur. list RS št. 199/21 s spremembami);
- Zakon o cestah (Ur. list RS št. 109/10 s spremembami);
- Zakon o vodah;
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, Avgust 2022, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik, SICKMET in MKGP;
- 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 cenitvenega 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 nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa v zemljiški knjigi in je povzeto v točki 1.10.

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 nepremičninama, ki sta predmet ocenjevanja. Stavbe so rabljene stavbe. V času ocenjevanja vrednosti ne razpolagam s podatkom, da so za gradnjo in uporabo stavbe izdana upravna dovoljenja.

Pravice dolžnice na nepremičninah so ovrednotene kot proste oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, nalogo.

Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam zmanjšanje vrednosti, ker na nepremičnini, parceli 1976 606/16 obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Ogled: Ogled sem sklicala s pisnim vabilom za 9. 2. 2023, z začetkom ob 15:45 uri. Dolžnica se je ogleda udeležila in je omogočila ogled notranjosti stavbe. Pridobila sem podatke javnih evidenc. Stavba je rabljena stavba, v času ocenjevanja vrednosti ne razpolagam s podatkom, da bi bila za gradnjo stavbe izdana gradbeno in uporabna dovoljenja. Ocenjujem, da pridobljeni podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti pravic v tem izvršilnem postopku, predpostavke so v tem poročilu navedene.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, v postopku opr. št 3033 I 1764/2022, za podan namen in obseg dela in je zaupno za cenilko/izvedenko in naročnika ter dolžnika in upnike v postopku. Poročilo ni namenjeno kupcem v postopku prodaje na dražbi, ni namenjeno poslovnim odločitvam.

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 objavljane podatkov v skladu s pogoji upravljalcev baz podatkov.

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila. Izvod cenilnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA⁵

Slovenski nepremičninski trg se je leta 2018, po rasti do leta 2017, umiril, v letu 2019 je zaznan večji promet, zlasti zaradi prodaj več večjih poslovnih nepremičnin. V letu 2019 je bila dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, na ravni, doseženi s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017. V letu 2020 je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Leto 2021 je zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 %, cene stanovanjskih hiš za dva % manj, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 %.

Tabela: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

vir in vir legende: GURS

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin v 2022 nadaljuje praktično povsod po državi. V Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, se že kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Stanovanjske nepremičnine:

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah: Cene stanovanj so v letu 2021 še naprej rasle in dosegle zgodovinsko najvišjo raven: srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič presegla mejo 2.000 EUR/m².

Cene stanovanj so še vedno najvišje v Ljubljani, srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.410 EUR /m²) se je v 2021 v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno presegla mejo 3.000 EUR/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 EUR /m².

Tabela: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.230	2.690	3.130	1982	52
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	139	2.320	2.870	3.300	1988	51
LAO KAMNIK	98	2.200	2.470	2.830	1979	50
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	36	2.280	2.900	3.230	1990	54
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNICE	34	2.570	2.760	3.110	1975	56
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	18	1.860	2.390	2.750	2004	58
LAO SMLEDNIK, VODICE DOBENO	11	2.570	3.120	3.450	2002	31
LAO GAMELJNE, TACEN	10	2.410	3.050	3.330	1997	53

vir in vir legende: GURS

Ljubljanskim cenam so se približale cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (srednja cena 3.260 EUR /m², Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera). Tudi srednja cena stanovanja na območju Obale, ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran (3.050 EUR/m²), je v 2021 prebila mejo 3.000 EUR/m². Nad slovenskim povprečjem je bila v 2021 še srednja cena prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (2.690 EUR/m²), srednja cena v Kranju z okolico (2.580 EUR/m²) in na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.470 EUR/m²). Tik pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Nove Gorice z Vipavsko

⁵vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, Avgust 2022, GURS;

dolino in Goriškimi Brdi (2.030 EUR/m²), sledita pa območje Novega mesta z okolico (ki vključuje Trebnje) in območje Krasa (s Sežano), na katerih je bila lani srednja cena stanovanja 1.880 EUR/m², in območje Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), kjer je bila srednja cena 1.840 EUR/m². Cene stanovanj v Mariboru (srednja cena 1.620 EUR/m²) in Celju (1.690 EUR/m²) ostajajo podobne in so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Najcenejša so stanovanja v Beli Krajini, ki je edino območje, kjer je bila srednja cena stanovanja lani pod 1.000 EUR/m². Malo nad to mejo pa so bila še stanovanja na območjih Prekmurja, Zasavja in Posavja.

Stanovanjske hiše: Cene hiš na ravni države so v 2021 presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

Cene hiš so najvišje v Ljubljani (srednja pogodbeni cena prodane hiše leta 2021: 325.000 evrov, v primerjavi z letom 2020 višja za 35.000 evrov), v turističnih krajih na Obali (srednja pogodbeni cena prodane hiše 275.000 evrov) in na Gorenjskem (skoraj 245.000 evrov).

Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico in Južne okolice Ljubljane. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile lani tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena hiše v Celju je znašala 165.000 evrov, v Mariboru pa malo manj kot 150.000 evrov.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zazidljiva zemljišča: srednja pogodbeni cena stanovanjske hiše v Beli Krajini in v Prekmurju je znašala 50.000 evrov, v Posavju 55.000 evrov.

Tabela: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	181	170.000	240.000	330.000	1976	205	530
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	46	206.000	270.000	351.000	1975	208	510
LAO KOMENDA, RADOVLJE, DOB, KRTRINA, LUKOVICA	31	165.000	220.000	325.000	1978	216	690
LAO MEDVODE, STANEŽICE, PRNICE	26	209.000	253.000	349.000	1977	196	590
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	22	121.000	196.000	283.000	1986	214	550
LAO KAMNIK	20	169.000	220.000	254.000	1958	206	460
LAO GAVELJNE, TACEN	13	194.000	255.000	410.000	1984	200	420
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DO, DOLSKO	11	175.000	267.000	320.000	1977	167	370
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	10	155.000	195.000	256.000	1974	223	960

vir in vir legende: GURS

Zemljišča: Zemljišča za gradnjo stavb⁶

Trendi rasti cen zazidljivih zemljišč: Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati, a se je rast v 2020 in 2021 nadaljevala. Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 EUR/m² in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo lani v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke. Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 EUR/m². Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 Leta 2021. Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 Leta 2021, in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile lani cene zazidljivih zemljišč praktično enake; daleč najcenejša so bila zemljišča v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 EUR/m² in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 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

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.

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.

⁷ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁸ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁹ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

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

Negotovost zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja COVID-19: Glede na predmet ocenjevanja in razmere na trgu povečana negotovost zaradi COVID-19 ne nastopa.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE¹⁰

Opis okolja in dostopa: Sosednji nepremičnini sta v Vašah v občini Medvode, v območju južnega roba naselja. Prikaz lokacije nepremičnin je v prilogi.

Do nepremičnin z občinske ceste, lokalne ceste Medvode - Sora – Puštal pripelje ozka, asfaltirana lokalna cesta, javna pot, ki se zaključi v območju Vašanskega grabna. Nepremičnini ležita ob tej cesti, ob njej je parcela 1976 606/18, za njo je parcela 1976 606/16. Od središča Vaš sta oddaljeni približno 450 m.

Vaše ležijo nekoliko severozahodno od Medvod. Pretežni del naselja je v ravninskem območju ob lokalni cesti Medvode - Sora – Puštal, poselitev se širi prečno na to cesto, tudi v območje Vašanskega grabna, kjer se teren začne vzpenjati. Dolina Vašanskega grabna je ozka, zazidan pas ob cesti obdaja gozd. Naselje se je z novogradnjami zlasti stanovanjskih stavb v zadnjih desetletjih hitro širilo, zazidano območje naselja je že neprekinjeno povezano z Medvodami in Goričanami. V obdobju zadnjih let potekajo v naselju obnove, tudi gradnja hiš in stanovanj za trg, nekaj je tudi že nadomestnih gradenj. Širitvi naselja počasneje sledi razvoj omrežij gospodarske javne infrastrukture, ceste ostajajo ozke, brez pločnikov. Naselje je zelo blizu Medvod, povezava z Ljubljano je dobra, oboje verjetno prispeva k večji zanimivosti za kupce stanovanjskih nepremičnin in za investitorje.

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS): Električna, vodovod, omrežje elektronskih komunikacij, občinske ceste v naselju so ozke, asfaltirane, parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah.

Družbeni dejavniki: Šole, vrtci, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Medvodah in v Ljubljani.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

5.1 Namenska raba prostora¹¹

Grafični prikaz namenske rabe območja je v prilogi¹².

Parcela 1976 606/16 je:

- pretežno stavbno zemljišče v območju stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe stanovanjske površine z oznako SSe v enoti urejanja prostora ME 654 s površino 55 %
%: približno 994 m²;

¹⁰ vir: kataster stavb, zemljišč, GJI, portal iObcina, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda

¹¹ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS št. 45/18, s spremembami, v nadaljevanju Odlok); podatki portalov iObcina in PIS; Grafična priloga Odloka, list D2420

¹² Parceli nista urejeni parceli; Natančnost podatka o površini namenske rabe določa Odlok in je potrebno površine v skladu z njim in s tem, da parceli nista urejeni parceli upoštevati;

- delno kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe druga kmetijska zemljišča s površino 45 % %: približno 813 m²;

Varovanja in omejitve:

Po parceli poteka vod elektronskih komunikacij in elektroenergetski vod.

Erozijska območja: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

Zemljišče je lahko v območju predkupne pravice občine.

Parcela 1976 606/18 je stavbno zemljišče v območju stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe stanovanjske površine z oznako SSe v enoti urejanja prostora ME 654 .

Varovanja in omejitve:

Po parceli poteka vod elektronskih komunikacij in elektroenergetski vod

Del parcele ob južni meji je v območju varovalnega pasu ceste.

Po parceli poteka pas vodnega zemljišča, Vašanskega grabna, propust, po celotni dolžini parcele.

Erozijska območja: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi

5.2 Opis in analiza nepremičnin

Nepremičnini, parcela 1976 606/16, ID 6915392 in 1976 606/18, ID 6915391 sta sosednji zemljišči s stanovanjsko stavbo z dvema deloma stavbe, št. stavbe 1976 1208. Parceli nista urejeni parceli. Ob ocenjevanju vrednosti ne razpolagam s podatkom o pridobljenem gradbenem in uporabnem dovoljenju za stavbo.

Parcela 1976 606/18, ID 6915391 je podolgovato, ozko zemljišče v območju vodotoka, Vašanskega grabna, ki poteka v območju parcele po objektu, propustu, po celotni dolžini parcele. Vzhodni del parcele je del dvorišča za parkiranje vozil, ob cesti, rabo zemljišča motijo služnosti, ki so v korist lastnikov sosednjih zemljišč vknjižene v zemljiški knjigi (pravice poti, hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi (v točki 1.10 tega poročila), parcelo za dostopanje uporabljajo tudi lastniki parcele 1976 606/11 s stavbo Vaše 44b, ki sicer služnosti dostopanja nimajo urejene. V srednjem delu parcele sega zemljišče parcele do stavbišča stavbe št. stavbe 1976 1208. V zahodnem delu parcele je v pasu ob cesti višinska razlika zaradi dvorišča, ki je višinsko nad cesto, premoščena z opornim zidom, med stavbo št. stavbe 1976 1208 in zidom je ozek tlakovan pas zemljišča, ki v nadaljevanju vodi tik ob stavbi do stavbe na parceli 1976 606/11.

Severno od parcele 1976 606/18, ID 6915391 je večja parcela 1976 606/16, ID 6915392. Severni del parcele je v območju kmetijskih zemljišč, travnik pod betonskim zidom na pobočju nad dvoriščem v zahodnem delu parcele. Celoten zahodni del parcele pod pobočjem je splaniran, izravnán, travnik z lesenim pomožnim objektom, na skrajnem zahodu je šotorski objekt (premičnina). Vzhodni del parcele predstavlja del dvorišča za parkiranje, in za dostop do sosednjih parcel. Ob dvorišču je na parceli, blizu ceste, stanovanjska stavba 1976 1208. Tik za to stavbo je parcela 1976 606/11 z novejšo stanovanjsko stavbo Vaše 44b. Majhna pravokotna parcela 1976 606/11 je obdana s parcelo 1976 606/18, ni pa predmet ocenjevanja vrednosti. V naravi parcela 1976 606/11 predstavlja stavbišče stavbe Vaše 44b, katere napušč pa presega površino parcele 1976 606/11 in sega v parcelo 1976 606/18. Verjetno je, da v parcelo 1976 606/18 sega tudi stopnišče do vhoda v stavbo Vaše 44b.

Stavba št. stavbe 1976 1208 v katastru nepremičnin nima označene hišne številke, na stavbi je hišna številka: Vaše 43¹³. Stavba je bila izgrajena leta 1975, podatki o pridobljenih upravnih dovoljenjih (gradbeno in uporabno), mi niso znani. Stavba je grajena masivno, klasično. Tloris je pravokoten, proti cesti je prizidano stopnišče do vhoda. Stavba ima delno vkopano klet, dve stanovanjski etaži in nizko podstrešje, v kataster nepremičnin je vpisana kot stavba brez hišne številke z dvema stanovanjema, dva dela stavbe, etažna lastnina ni urejena. Predpostavljena kvaliteta gradnje: nosilne stene z modularno opeko, medetažne konstrukcije so armiranobetonske, kletne stene betonske oziroma betonski bloki. Streha je dvokapna z obnovljeno kritino, fasada je ometana, energetsko ni sanirana, podstavek fasade je obložen s kamnom. Zunanje stavbno pohištvo je zamenjano, lesena okna z izolativnim steklom, nova dvizna garažna vrata.

Vstop v stavbo je s parcele 1976 606/16, po zunanjem stopnišču pod nadstreškom v predprostor, z njega v stopnišče. Stopnišče vodi v klet s pomožnimi prostori, tudi s skupno kotlovnico s skupno centralno toplotno črpalko, ki ogreva stavbo 1976 1208 in sosednjo stavbo Vaše 44b. Prostori kleti so urejeni. Betonsko, s kamnom obloženo stopnišče vodi v stanovanje v visokem pritličju in v stanovanje prvega nadstropja. Stanovanji imata ločena vhoda s podestov stopnišča. Stanovanje v pritličju je pretežno obnovljeno, vključno z zamenjanim notranjim stavbnim pohištvom, tlaki, ometi in opleski, ter sanitarnim prostorom, neobnovljena je le manjša površina stanovanja, z deščičnim parketom, ki pa je normalno vzdrževan, potrebna so finalna dela v majhnem obsegu za dokončanje prostorov. Iz kuhinje je urejen izhod na balkon, ki poteka ob vzhodni fasadi stavbe. Stanovanje v nadstropju še ni obnovljeno, potrebna so še dela za dokončanje. V severnem delu so izdelani preboji v zunanjo steno, po dozidanem hodniku z nekaj stopnicami je urejen prehod v sosednjo stavbo (ni predmet ocenjevanja). Stavba ima priključke na elektriko, vodovod, omrežje elektronskih komunikacij.

Stavba je dobro vzdrževana, fasada še ni bila obnovljena, vsa obnovitvena dela v stanovanjih, zlasti v nadstropnem, še niso dokončana. Zahodno dvorišče je ograjeno z nizko ograjo na stebričkih, zunanja ureditev je urejena, normalno vzdrževana. Slabost predstavlja neurejeno stanje zaradi stavbe na parceli 606/11, ki ima dostop preko ocenjevanih parcel, v območji ocenjevanih parcel pa posega tudi s tlorisom (napušči, povezovalni del med stavbama, zadnji vhod v klet stavbe, ogrevalni sistem).

V zemljiški knjigi vknjižene služnosti pravice poti, hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi motijo normalno rabo parcel. V zemljiški knjigi so vknjižene tudi osebne služnosti: osebna dosmrtna služnostna pravica stanovanja in sicer na delu stavbe št. 2 v stavbi št.: 1208, zaznamba pravice stvarnega bremena, kar je glede na namen ocenjevanja vrednosti pri ocenjevanju vrednosti potrebno upoštevati.

Površine¹⁴

Zemljišče:

parcels 1976 606/18, stavbno	347 m ²
parcels 1976 606/16	1.807 m ²
od tega stavbno	994 m ²
od tega kmetijsko	813 m ²

¹³ po podatkih katastra nepremičnin ima stavba Vaše 43 št. stavbe 1976-682 in je pripisana k parceli 1976 603/3

¹⁴ Vir: GURS RV; Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS št. 45/18, s spremembami, v nadaljevanju Odlok); podatki portalov PISO in PIS; Grafična priloga Odloka, list D2420; Parceli nista urejeni parceli; Natančnost podatka o površini namenske rabe določa Odlok in je potrebno površine v skladu z njim in s tem, da parceli nista urejeni parceli upoštevati;

Stavba št. 1976 1208, stanovanjska stavba brez hišne številke¹⁵ na parceli 1976 606/16:

Površina zemljišča pod stavbo	90 m ²
neto tlorisna površina dela stavbe 1 ¹⁶ :	198,1 m ²
uporabna površina dela stavbe 1	116,5 m ²
neto tlorisna površina dela stavbe 2 ¹⁷ (pritličje)	47,7 m ²
uporabna površina dela stavbe 2 (pritličje)	38,2 m ²

5.3 Povzetek

Sosednji nepremičnini delujeta kot celota. Stavba je delno obnovljena, dela še niso zaključena. Vzhodni del posesti je moten zaradi služnosti in poti, ki jo uporabljajo lastniki stavbe na parceli 1976 606/11, ki tudi presega površino te parcele. Stavba 1976 1208 po podatkih katastra nepremičnin nima hišne številke, podatki o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju niso znani. Kupec lahko pričakuje tveganja in stroške zaradi še nedokončanih obnov in urejanja stanja, motenost nepremičnin ni odpravljliva. Na nepremičnini, parceli 1976 606/16, obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN¹⁸

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določitih 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 primerjav¹⁹: 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:

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

- vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;

¹⁵ Na stavbi je hišna številka: Vaše 43, v katastru stavb naslov stavbe ni vpisan

¹⁶ stanovanje v dvostanovanjski stavbi

¹⁷ stanovanje v dvostanovanjski stavbi

¹⁸ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

¹⁹ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

- 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 zasnovan²⁰ 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 ocenjevanje sredstva 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 način²¹ ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

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

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

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

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

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

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

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

²⁰ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

²¹ vir: MSOV

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

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

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

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Lastninsko pravico na nepremičninah ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, ni potrebna.

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

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC

Seznam nepremičnin:

parcela 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1 in

parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1

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

Povzetek rezultatov raziskave in analize trga v občini Medvode

Pregledala sem vse prodaje stanovanjskih nepremičnin po letu 2020 v občini Medvode, med njimi podrobneje prodaje stanovanj v hišah s po dvema oz. nekaj več stanovanji, in prodaje stanovanjskih hiš.

Prodaje stanovanj v hišah z do 10 stanovanji: Pogodbene cene so med 2.600 EUR/m² in 3.300 EUR/m² za m² uporabne površine. Med temi prodajami je približno tretjina stanovanj, ki so bila nova, tretjina v stavbah, grajenih po letu 2000 – glede na leto gradnje ne morem ugotoviti, da bi vplivalo na prodajno ceno. Hkrati je bilo na Rakovniku zgrajenih nekaj trostanovanjskih hiš, stanovanja so prodana vsa v letu 2021, pogodbena cena na m² uporabne površine: med 1.900 in 2.300 EUR/m² uporabne površine, v tej ceni so zajeti poleg stanovanja še parkirna mesta, shrambe in zemljišča.

Prodaje stanovanjskih hiš, grajenih po letu 1970, z zemljišči: Najvišje cene so dosegle novejša, večja in moderneje zasnovane hiše z večjimi zemljišči. Prodajne cene klasičnih hiš iz sedemdesetih in osemdesetih let, z zemljišči, so dosegle cene v zelo velikem intervalu, najpogosteje med 140.000 EUR do 370.000 EUR, tudi nad to vrednostjo, med prodajami v obdobju zadnjih dveh let so višje cene pogostejše. Prodajne cene hiš, izražene na m² uporabne površine, so nižje od prodajnih cen m² uporabne površine stanovanj.

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.

Trije glavni načini ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način²². Način ocenjevanja vrednosti izberem po opravljeni raziskavi in analizi trga, v daljšem časovnem obdobju, povzetek rezultatov raziskave in analize trga predstavim v tem poglavju.

Način tržnih primerjav: Podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin je dovolj in so primerne kvalitete, zato je uporaba načina tržnih primerjav mogoča in najbolj primerna. Uporabim način tržnih primerjav.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem: v tem primeru je na donosu zasnovan način manj primeren, glede na razpoložljivost podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin s trga.

Nabavnovrednostni način: Ocenjevani nepremičnini nista tako specialno premoženje, da s trga ne bi bilo podatkov o trgovanju s primerljivimi nepremičninami, uporaba nabavnovrednostnega načina ni primerna in ga ne uporabim.

Ocenjevanje vrednosti:

Med izvršenimi prodajami izberem tri prodaje večjih stanovanjskih stavb z dvema stanovanjema oz. primernih za ureditev dveh stanovanj. Pri izbiranju dam prednost stavbam

²² načini ocenjevanja nepremičnin so opisani v besedilni prilogi NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

z zemljišči na čim bolj primerljivi lokaciji, izbiranje opravim med vsemi prodanimi nepremičninami v občini Medvode po 1. 1. 2020. Končno izbiranje opravim med zemljišči s stavbami, grajenimi po letu 1970 s po dvema stanovanjskima etažama. Razlike med prodajnimi cenami na trgu so v pregledanem obsegu velike. Prodaje so bile izvršene do celote, prodaje preverim v zemljiški knjigi. Kvaliteta podatkov o prodajah je primerna. Za razlike izvedem prilagoditve.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno 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: cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, cena na sobo, cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

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

Izbrana enota primerjave: Stanovanjske stavbe z zemljišči so ponujene v prodajo in se prodajajo po enoti: zemljišče s stavbo, kar upoštevam kot izbrano enoto primerjave.

Prilagoditve:

Prilagoditev zaradi lokacije, opremljenosti, terena, lege in dostopa: Prilagoditev ni potrebna glede na izbrane lokacije.

Prilagoditev zaradi lastnosti zemljišča: Prilagoditev je potrebna. Zemljišče ocenjevanih nepremičnin je večje stavbno zemljišče, z delom kmetijskega zemljišča, del površin v območju stavbnih zemljišč je obremenjen s služnostmi in dejanskimi motnjami. Zemljišča prodaj 1, 2 in 3 so stavbna zemljišča manjših površin.

Prilagoditev izvedem zaradi:

Površine parcele 606/18, stavbnega zemljišča, v območju parcele je propust z vodotokom, vzhodni del parcele je moten (služnosti) – 347 m²

dela parcele 606/16, ki je na površini 294 m² v območju z motnjami (služnosti ipd)

dela parcele 606/16, ki je na površini 813 m² kmetijsko zemljišče

in dela parcele 606/16, ki je na površini 700 m² preostalo stavbno zemljišče

Upoštevam vrednosti za prilagoditev: 157 EUR/m² za preostalo stavbno zemljišče, znesek sem ocenila s postopkom tržnih primerjav z uporabo treh tržnih primerljivk: ref. Prodaja po viru Trgoskop: 506005, 522810, 555085, glede na namen ocenjevanja postopka v tem poročilu ne prikažem;

0,87 EUR/m² za kmetijsko zemljišče;

Za površine, obremenjene s služnostjo in vodotokom faktor 0,25;

Št. prodaje	1	2	3
Stavbno zemljišče prodaje, m ²	376	489	550
preostalo stavbno zemljišče, ocenjevano, m ²	700	700	700
Razlika površin, m ²	448	335	274
vrednosti za prilagoditev, EUR/m ²	157	157	157
Prilagoditev, stavbno, m ²	70.336,00	52.595,00	43.018,00
motena površina, stavbno, m ² (347+294)	641	641	641
vrednosti za prilagoditev, EUR/m ²	157	157	157
Faktor za motenost	0,25	0,25	0,25
Prilagoditev, stavbno z motenostjo	25159,25	25159,25	25159,25

Kmetijsko zemljišče prodaje, m2	0	0	0
Kmetijsko zemljišče, ocenjevano, m2	813	813	813
Razlika površin, m2	813	813	813
Vrednost za prilagoditev, EUR/m2	0,87	0,87	0,87
Prilagoditev, kmetijsko, EUR	707,31	707,31	707,31
Prilagoditev, zemljišče, EUR	91.214,34	73.497,07	63.932,88

Prilagoditev zaradi stanja stavbe in stanovanj: V ocenjevani stavbi so deli stavbe popolnoma obnovljeni, dela še niso dokončana. Stavbe tržnih primerljivk so bile vzdrževane pred prodajo v osnovnem obsegu, zunanje stavbno pohištvo ni bilo zamenjano oz. je kljub zamenjavi že zastarano, sistemi ogrevanja so ob prodaji potrebni zamenjav. Ocenjujem, da se stavbe razlikujejo od ocenjevane stavbe v nadomestitveni višini 37 % od stroškov GOI za m2 nove, primerljive stavbe, izraženo na m2 bruto površine: stroški GOI za m2 bruto površine, stanovanjska hiša (K+P+1N+M): 963,68 EUR/m2

Prilagoditev zaradi obremenitve v zk: Nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku. Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičnini obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo. V tem primeru takšne pravice obstojijo, glede na stanje v zemljiški knjigi, in sicer poleg služnosti pravice poti, hoje in vožnje z vsemi prevoznimi sredstvi, ki motijo normalno rabo parcel, osebne služnosti: osebna dosmrtna služnostna pravica stanovanja in sicer na delu stavbe št. 2 v stavbi št.: 1208, zaznamba pravice stvarnega bremena, kar je glede na namen ocenjevanja vrednosti pri ocenjevanju vrednosti potrebno upoštevati.

Prilagoditev ocenim z upoštevanjem trajanja teh služnosti, v obdobju trajanja služnosti nastopa obremenitev, v višini izgubljenih dohodkov iz naslova oddajanja. Glede na podatke o starosti imetnikov osebnih pravic: rojena leta 1956 in 1958, in pričakovane življenjske dobe²³ za ženske je 84 let, za moške pa 78 let, kot obdobje trajanja upoštevam obdobje 18 let. Pregledam vse realizirane najeme stanovanj v Medvodah v letih 2020, 2021 in 2022/2023. Povprečna najemnina za m2 stanovanja znaša v tem obdobju 5 EUR/m2/mesec, kot površino upoštevam bruto površino: površino zemljišča pod stavbo: 90 m2.

Verjetna letna najemnina: 5 EUR/m2/mesec * 90 m * 12 mesecev = 5400 EUR/mesec

Verjetna najemnina v obdobju 18 let: 97.200,00 EUR (negativen vpliv).

Določim vmesno prilagojeno vrednost. Kot bistveni element upoštevam še čas prodaje: Glede na analizo trga stanovanjskih nepremičnin v Medvodah, so te v pregledanem obdobju kazale trend naraščanja vrednosti pri prodajah na trgu. Prilagoditev zaradi slabšega časa prodaje v letih, ko so bile izvršene prodaje št. 1, 2 in 3 tržnih primerljivk, izvedem prilagoditev z upoštevanjem inflacije med časom vsakokratne prodaje in časom ocenjevanja vrednosti, po podatkih vira: SURS o inflaciji²⁴, in sicer:

Stopnja inflacije od začetka septembra 2022 do konca januarja 2023 znaša 1,1 %

Stopnja inflacije od junija 2021 do konca januarja 2023 znaša 13,4 %.

Stopnja inflacije od začetka januarja 2021 do konca januarja 2023 znaša 15,97 %.

²³ Vir: SURS

²⁴ <https://www.stat.si/Inflacija/si-SI>

Določitev uteži: Uteži določim enakovredno. Izbrane tržne primerjave prikažem tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav, k.o. in parcel, vključenih v prodajo in s podatki o prodaji:

št. prodaje	1	2	3	ocenjevano
ref. prodaja	671889	546329	529877	
datum pogodbe	15. 2. 2022	2.06.2021	20.01.2021	
pogodbena cena, EUR	295.000	255.000	240.000	
lokacija: k.o	Preska	Medvode	Zgornje Pirniče	Preska
lokacija: naslov	Vaše 16C, Vaše	Grajzerjeva ulica 12	Verje 31H, Verje	1976 1208
lokacija: št. parcele	544/4	296/38	779/4, /10	606/16, /18
površina zemljišča, m2	376	489	550	2154
stavbno, m2	376	489	550	1341
kmetijsko, m2	0	0	0	813
lokacija: št. stavbe	616	402	251	1208
lokacija: št. dela stavbe	1	1	1	1,2
neto tlorisna površina dela stavbe GURS, m2	223,2	175,7	191,9	245,8
uporabna površina dela stavbe GURS, m2	63,2	141,5	103,5	144,8
leto gradnje stavbe	1972	1971	1975	1975
površina pod stavbo	93	112	78	90
etaže	K+P+N+M	P+N+podstr.	K+P+N+podstr.	K+P+N
št. etaž	3	2,25	2,75	2,5
bruto površina, m2	279	252	214,5	225
prenesen obseg pravic	celota	celota	celota	
ELEMENTI PRIMERJAVE				
lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
kom. opremljenost	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo	
zemljišče	slabše	slabše	slabše	
prilagoditev: zemljišče, EUR	91214,34	73497,07	63932,88	
stavba, stanje in uporabnost	slabše	slabše	slabše	
prilagoditev, stanje, EUR	32.040,00	32.040,00	32.040,00	
obremenitve v zk	boljše	boljše	boljše	
prilagoditev: obremenitve, EUR	-97.200,00	-97.200,00	-97.200,00	
skupaj, prilagoditve, EUR*	26054,338	8337,0675	-1227,1225	
prilagojena vrednost, vmesna, EUR*	321.054	263.337	238.773	
čas prodaje	slabše, 1,1 %	slabše, 13,4 %	slabše, 15,9%	
prilagoditev: čas prodaje, EUR	3.531,60	35.287,17	37.964,89	
prilagojena vrednost, EUR*	324.585,94	298.624,23	276.737,77	
utež, %	33,33	33,33	33,33	
utežena vrednost, EUR/prodajo	108.195,31	99.541,41	92.245,92	
Indikacijska vrednost, EUR*	299.982,64			

Ocenjena vrednost lastninske pravice do 1/1:

k.o. Preska – 1976, do 1/1	Ocenjena vrednost, EUR
parcels 1976 606/16, ID 6915392 in parcels 1976 606/18, ID 6915391	299.982,64

6.3 PREDLOG PRODAJE PO DELIH IN RAZDELITEV VREDNOSTI MED NEPREMIČNINI

Prodaje po delih ne predlagam. S prodajo vsake nepremičnine posebej bi bili nepremičnini razvrednoteni: parcela 1976 606/16, ID 6915392 bi izgubila dostop z javne površine, vključno z dostopom do stavbe 1976 1208.

Razdelitev vrednosti med nepremičnini: Zaradi potreb izvršilnega postopka ocenjeno vrednost nepremičnin razdelim in vsaki od nepremičnin pripišem vrednost.

Vrednost, ki jo pripišem parceli parcela 1976 606/16, ID 6915392:

parcela 1976 606/18, stavbno	347 m ²
vrednosti za prilagoditev, EUR/m ²	157
Faktor za motenost	0,25
Pripad vrednosti, parcela 1976 606/16, ID 6915392	13.619,76

Razdelitev vrednosti med nepremičnini:

k.o. Preska – 1976, do 1/1		Ocenjena vrednost, EUR
parcela 1976 606/16, ID 6915392 in parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1	Ocenjena vrednost, EUR	299.982,64
parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1	Pripad vrednosti	13.619,76
parcela 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1	Pripad vrednosti	286.362,88

7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah pri k.o. Preska – 1976 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po načinu tržnih primerjav, in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcela 1976 606/16, ID 6915392 in parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1
299.982,64 EUR

Razdelitev vrednosti med nepremičnini:

parcela 1976 606/18, ID 6915391, do 1/1 13.619,76 EUR

parcela 1976 606/16, ID 6915392, do 1/1 286.362,88 EUR

Prodaje po delih ne predlagam. S prodajo vsake nepremičnine posebej bi bili nepremičnini razvrednoteni: parcela 1976 606/16, ID 6915392 bi izgubila dostop z javne površine, vključno z dostopom do stavbe 1976 1208.

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

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, [REDACTED] in z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. [REDACTED], 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.

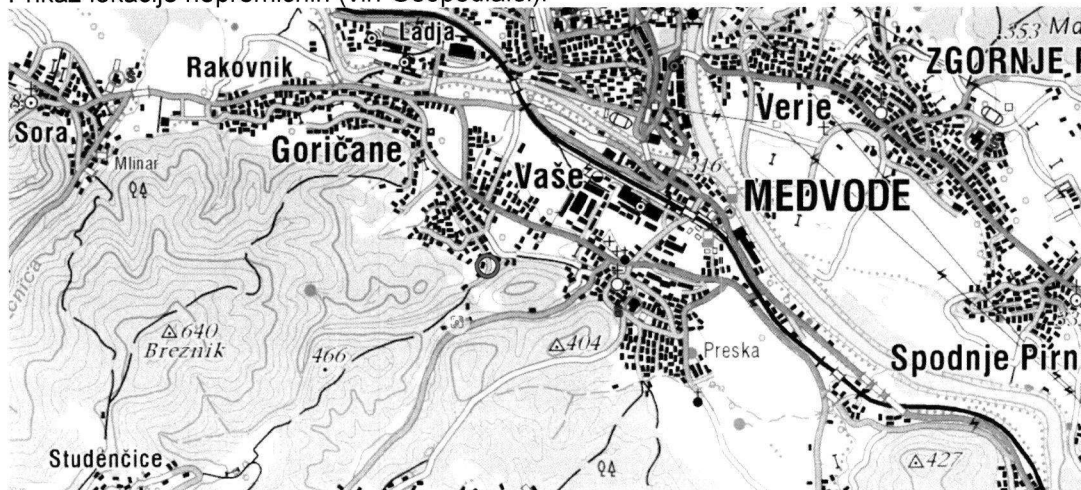
Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 3033 I 1764/2022 Okrajnega sodišča v Ljubljani.

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.

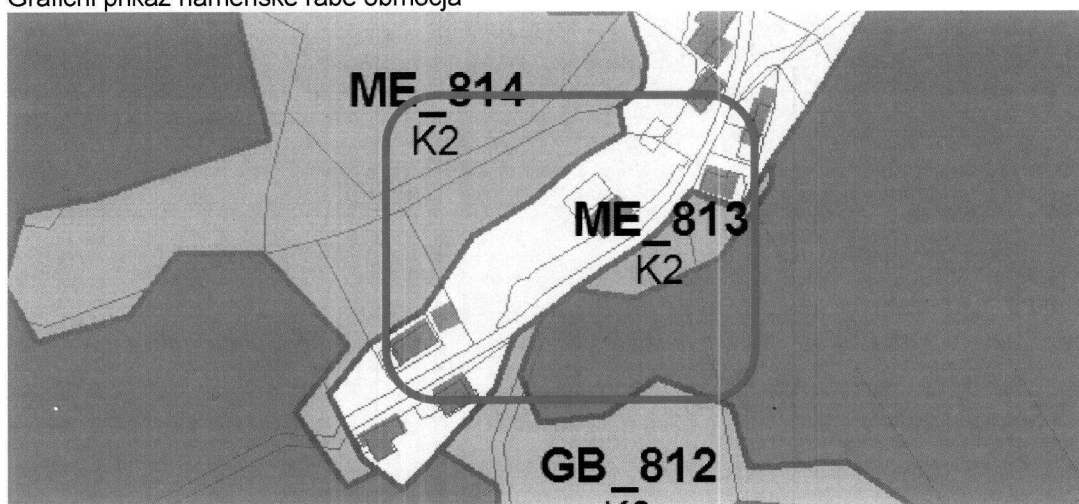
Ljubljana, 18. 2. 2023

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]
SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]

Prikaz lokacije nepremičnin (vir: Geopedia.si):



Grafični prikaz namenske rabe območja¹



Prikaz podatkov katastra nepremičnin (vir: GURS RV):

parcels	1976 606/16		1.807	m2	ID 6915392
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča	35,2	%	
		pozidana zemljišča	14,4	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	44,6	%	
		pozidana zemljišča, tloris stavbe	5,8	%	

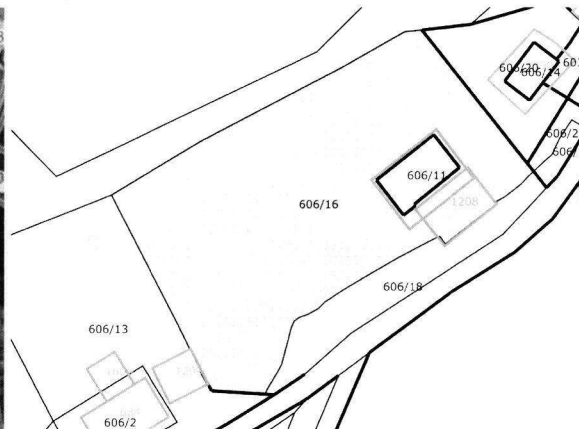
¹ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Ur. list RS št. 45/18, s spremembami, v nadaljevanju Odlok); podatki portalov iObcina in PIS; Grafična priloga Odloka, list D2420

IZPIS PODATKOV O PARCELI

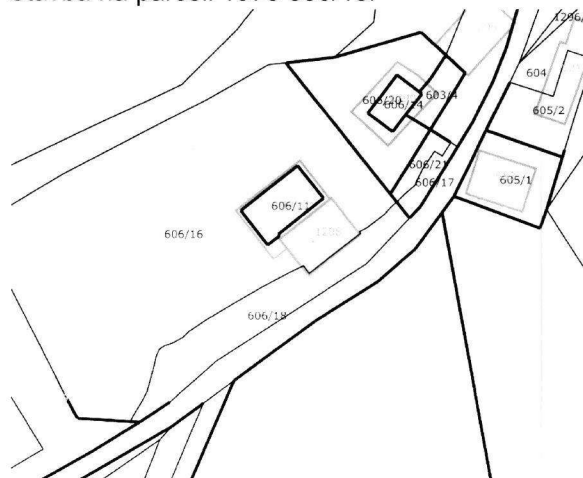
Katastrska občina: 1976 PRESKA
Parcelna številka: 606/16
Površina parcele: 1.807 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 10,00 €
Število bonitetnih točk: 29
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	35,2 %
pozidana zemljišča	14,4 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	44,6 %
pozidana zemljišča	5,8 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	55,0 %
druga kmetijska zemljišča	45,0 %



Stavba na parceli 1976 606/16:



IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1976 PRESKA
Številka stavbe: 1208
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 3
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 2
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 343,9 m
Karakteristična višina stavbe: 336,8 m
Leto izgradnje stavbe: 1975
Material nosilne konstrukcije: opeka
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: 2003
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ne
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcela pod stavbo	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
katastrska občina	606/16	90 m ²
1976 PRESKA		

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št. stanovanja ali posl. prostora: 1
Status: Registrski vpis
Dejanska raba: stanovanje v dvostanovni
Uporabna površina: 116,5 m²
Neto tlorisna površina: 198 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Prostori dela stavbe

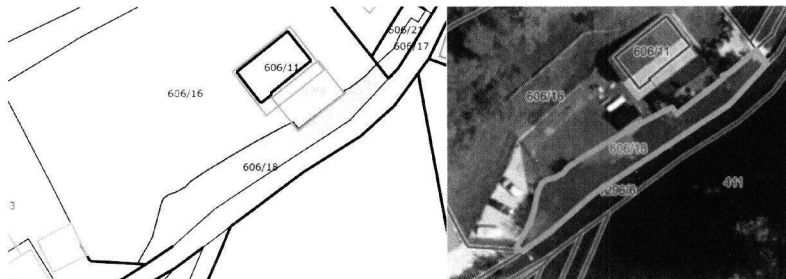
Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	116,5 m ²
garaža	16,8 m ²
klet	28,9 m ²
odprta terasa, balkon, loža	7,5 m ²
nerazporejen prostor	28,4 m ²

Del stavbe

Številka dela stavbe: 2
Naslov: /
Št. stanovanja ali posl. prostora: 2
Status: Registrski vpis
Dejanska raba: stanovanje v dvostanovni
Uporabna površina: 38,2 m²
Neto tlorisna površina: 47,7 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	38,2 m ²
klet	4,4 m ²
odprta terasa, balkon, loža	4,0 m ²
nerazporejen prostor	1,1 m ²

parcels	1976 606/18		347	m2	ID 6915391
		pozidana zemljišča	35,8	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča, vodna zemljišča	10,2	%	
		kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča	23,4	%	
		pozidana zemljišča, vodna zemljišča	30,6	%	



Priloga: fotografije z ogleda

