

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



POROČILO O VREDNOSTI

**LASTNINSKIH PRAVIC NA IDEALNIH SOLASTNIUŠKIH DELEŽIH
NA NEPREMIČNINAH K.O. VIČ 1723,**

PARCELE: 2243/5 (ID 6359339), 2243/4 (ID 6238020), 2155 (ID 1494054),
2158/3 (ID 4595376), 2158/2 (ID 2412442), 2158/1* (ID 1069083), 2159* (ID 2743492),
2161/3 (ID 5240481), 2160/3 (ID 3246919), 2161/14 (ID 6448229), 2161/4 (ID 4569071),
2123/9 (ID 4569071), 2123/1* (ID 224300), 2246* (ID 5094286)

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

██████████, 1000 Ljubljana, do 1/8 (*do 1/40)

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana
v izvršilni zadevi opr. št. 0865 I 740/2020



V Ljubljani, 25. januar 2022

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.

[REDAKTIRANO], sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
Odločba št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje RS

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva ulica 10
1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 0865 I 740/2020

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

**LASTNINSKIH PRAVIC NA IDEALNIH SOLASTNIUŠKIH DELEŽIH
NA NEPREMIČNINAH K.O. VIČ 1723,**

**PARCELE: 2243/5 (ID 6359339), 2243/4 (ID 6238020), 2155 (ID 1494054),
2158/3 (ID 4595376), 2158/2 (ID 2412442), 2158/1* (ID 1069083), 2159* (ID 2743492),
2161/3 (ID 5240481), 2160/3 (ID 3246919), 2161/14 (ID 6448229), 2161/4 (ID 4569071),
2123/9 (ID 4569071), 2123/1* (ID 224300), 2246* (ID 5094286)**

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

[REDAKTIRANO], 1000 Ljubljana, do 1/8 (*do 1/40)

V naravi so nepremičnine zemljišča z mešano dejansko in namensko rabo na jugo zahodnem obrobju Ljubljane. Po odloku o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (Ur.L. RS 22/19) ne obstaja predkupna pravica občine.

Parcele št. 2155-del, 2159-del, 2123/16 (prej 2023/1)-del, 2246-del so gozdna zemljišča, ocenjena v ločenem poročilu.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 14. 12. 2021 in po zemljiško knjižnih podatkih 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. 2020 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Ocenjena vrednost:

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

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičninah k.o. Vič 1723, parc. št. 2243/5, 2243/4, 2155, 2158/3, 2158/2, 2158/1, 2159, 2161/3, 2160/3, 2161/14, 2161/4, 2123/9, 2123/1, 2246 na zemljiščih v območju drugih kmetijskih zemljišč, stanovanjskih površin, gospodarske cone in prometne infrastrukture zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

k.o. Vič 1723

	parc. št.	Delež dolžnika	Vrednost deleža dolžnika EUR
1	2243/5	1/8	1.916
2	2243/4	1/8	557
3	2155-del	1/8	889
4	2158/3	1/8	417
5	2158/2	1/8	2.107
6	2158/1	1/40	11.783
7	2159-del	1/40	113
8	2161/3	1/8	23.404
9	2160/3	1/8	302
10	2161/14	1/8	4.364
11	2161/4	1/8	4.476
12	2123/9	1/8	1.826
13a	2123/16-del	1/40	1.286
13b	2123/17	1/40	2.324
14	2246-del	1/40	113
	1-14 skupaj		55.875

Vrednost zemljišč v območju gozdov je ocenjena v ločenem poročilu.

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

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile 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.

Ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja epidemije. Ugotavljam, da negotovost in njene pomembnosti in relevantnosti na ocenjeno vrednost lastninske pravice na nepremičninah, ki so obravnavane v tem poročilu, vplivajo v upoštevanem obsegu.

V Ljubljani, 25. januar 2022

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



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir delno poročilo GURS
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN
- 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke.

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

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

Poročilo vsebuje podatke portalov cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo osebam, ki za to nimajo pridobljenih pravic.

OSNOVNI PODATKI

Obseg dela, naloga

Odredba o izdelavi pisnega poročila o tržni vrednosti nepremičnin k.o. Vič 1723, parc. št. 2243/5, 2243/4, 2155, 2158/3, 2158/2, 2158/1, 2159, 2161/3, 2160/3, 2161/14, 2161/4, 2123/9, 2123/1, 2246 po prilogi k sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 14. 12. 2021 v enem izvodu, po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Parcela k.o. Vič 1723 parc. št. 2161/3 je v času ocenjevanja vpisana v Zemljiški knjigi, v katastru zemljišč (GURS, GURS PREG) pa je ukinjena. Namesto nje sta vzpostavljeni novi parceli 2123/16 in 2123/17.

Parcele št. 2155-del, 2159-del, 2123/16 (prej 2023/1)-del, 2246-del so gozdna zemljišča, ocenjena v ločenem poročilu.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2020 in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravice lastninska pravica na nepremičnini

1.3 Lastništvo pravic zemljiška knjiga v času ocenjevanja
1000 Ljubljana, do 1/8 (*do 1/40)

1.4 Predvideni uporabnik: Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Predvidena uporaba: Izvršilna zadeva opr. št. 0865 I 740/2020

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 19. 01. 2022

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 25. 01. 2022

1.9 Datum poročila 25. 01. 2022

1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine, lastninsko pravico na nepremičnini, vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Vič 1723:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	
1	2243/5		ne	2.412	m2
	Bon 21	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		76,1	%
		Poseljena zemljišča		6,4	%
		Nedoločena raba		5,1	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		6,8	%
		vodna zemljišča			
		Poseljena zemljišča		5,6	%
		Tloris stavbe			

2	2243/4		ne	1.559	m2
	Bon 21	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
3	2155		ne	2.118	m2
	Bon 41	Gozdna zemljišča		100	%
4	2158/3		ne	149	m2
	Bon 41	Gozdna zemljišča		82,9	%
		Nedoločena raba		17,1	%
5	2158/2			753	m2
	Bon 22	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		31,5	%
		Nedoločena raba		68,5	%
6	2158/1			21.059	m2
	Bon 41	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		98,4	%
		Nedoločena raba		1,6	%
7	2159			11.218	m2
	Bon 41	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		1,6	%
		Gozdna zemljišča		95,7	%
		Nedoločena raba		2,7	%
8	2161/3			5.322	m2
		tloris stavbe		4,5	%
		Nedoločena raba		95,5	%
9	2160/3			108	m2
		Nedoločena raba		100,0	%
		<i>Površine cest</i>		74,0	%
10	2161/14			1.560	m2
		Poseljena zemljišča		13,5	%
		Nedoločena raba		86,5	%
11	2161/4			277	m2
		Nedoločena raba		100,0	%
12	2123/9			113	m2
	Bon 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		24,0	%
		Nedoločena raba		76,0	%
		<i>Gospodarske cone</i>		100,0	%
13	2123/1	(arhivski podatek): zdaj 13a, 13b		28.889	m2
	Bon 39	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		3.553	m2
		Gozdna zemljišča		25.336	m2
13a	2123/16			28.170	m2
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		10,2	%
		Gozdna zemljišča		89,8	%
13b	2123/17			719	m2
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		92,6	%
		Nedoločena raba		7,4	%
14	2246			2.867	m2
	Bon 41	Gozdna zemljišča		100,0	%

Omejitve, pravice / zaznambe pri izvedeni pravici, ID omejitve, čas začetka učinkov
Pri parc. št. 2123/1 je vknjiženih pet plomb. Vknjižene so hipoteke, prepoved odtujitve in obremenitve in druga bremena

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

[REDAKCIJA], z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno,

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

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški in izvedbeni del
- Potrdilo o namenski rabi št. 3515-189/2022-6-JV
- Podatki portala urbinfo
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18
- 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) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

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

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 nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja.

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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanje je nepremičnina, kot bi bila prosta bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.
Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. **0865 I 740/2020**.

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

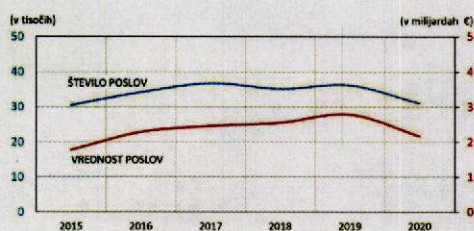
Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili dele ali celote poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, razen če je objava v skladu s členom 181 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne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

2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2020

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja oziroma prehoda epidemije v tako imenovano oranžno fazo.

SPLOŠNO: V lanskem prvem polletju je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zaježitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskega preklica ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, 2015- 2020



V prvem polletju leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

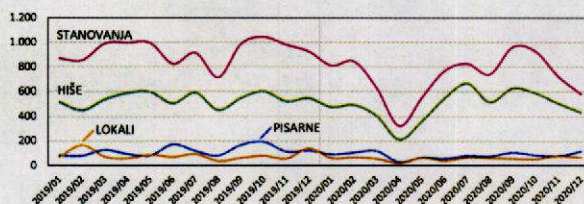
Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

STANOVANJSKE IN POSLOVNE NEPREMIČNIN, število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami:

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

Po marčevski zaustavitvi javnega življenja, in seveda tudi normalnega poslovanja z nepremičninami, je bilo lanskega aprila število evidentiranih transakcij s stanovanji in hišami za dve tretjini manjše kot aprila leto prej. Po preklicu epidemije se je število transakcij hitro vrnilo na raven pred epidemijo. Predvsem se je povečalo število transakcij s stanovanjskimi hišami. Po naših ocenah je bilo njihovo število junija 2020 že za skoraj 10 odstotkov večje kot junija 2019, nato pa je bilo od julija do avgusta 2020 za okoli 15 odstotkov večje kot v enakem obdobju leta 2019. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v tem obdobju v primerjavi z letom 2019 nekoliko večje le avgusta. Po jesenski razglasitvi drugega vala epidemije je bil padec števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami manj izrazit oziroma počasnejši kot spomladi. Še posebno, če upoštevamo, da vseh transakcij za zadnje četrtletje še nismo evidentirali. Po začetnih podatkih je bilo decembra 2020 število transakcij s stanovanji v primerjavi z decembrom 2019 manjše za okoli 35 odstotkov, s hišami pa za okoli 20 odstotkov. Po vsej verjetnosti se je upadanje števila sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljevalo tudi v novem letu, vsaj do sprostitve opravljanja nepremičninskih ogledov februarja.

Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine po mesecih, Slovenija, januar 2019 – december 2020



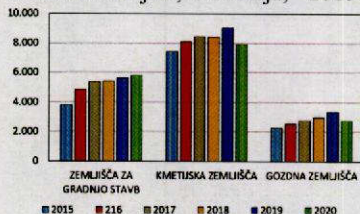
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB: Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo. Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč. Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

Zemljišča za gradnjo stavb so edina vrsta nepremičnin, za katero se je število transakcij lani celo povečalo. Že po preliminarnih podatkih je namreč število evidentiranih transakcij za 3 odstotke večje kot leta 2019. Rast števila transakcij kljub epidemiji gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen novih stanovanjskih enot. Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij po prvi razglasitvi epidemije očit. Število evidentiranih transakcij je bilo aprila 2020 v primerjavi z aprilom 2019 približno za polovico manjše, kar pa je vseeno pomenilo najmanjše zmanjšanje prometa med vsemi vrstami nepremičnin. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je po preklicu epidemije spomladi hitro povečalo. Tako je bilo lanskega junija število evidentiranih transakcij za skoraj 15 odstotkov večje kot junija 2019. Tudi od julija do novembra je bilo nato

število transakcij v primerjavi z letom prej občutno večje, septembra celo za 40 odstotkov. Glede na začasne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij tudi decembra 2020 večje kot decembra 2019. Vpliva drugega vala epidemije na trgovanje z zazidljivimi stavbnimi zemljišči, vsaj do konca leta, tako praktično ni bilo zaznati.

KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA: Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici letošnjega leta se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot v sezonsko primerljivem prvem polletju 2019. Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019. Skupni upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil tako skoraj tak kot za stanovanjske nepremičnine

Povprečne cene zemljišč, Slovenija, 2015 – 2020



VIR: poročilo GURS za leto 2020 in za I. polletje 2020

Za obdobje COVID-19 od 17. 3. 2020 do preklica v skladu z določbami MSOV 103 pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti. Pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale, kar lahko povzroči pomembno in neobičajno nihanje vrednosti premoženja celo v sorazmerno kratkih časovnih obdobjih po datumu ocenjevanja vrednosti. Potrebna je pazljivost pri uporabi predkriznih vhodnih podatkov brez ustrezne prilagoditve. V ocene vrednosti je nedopustno vnašati posledice dogodkov, ki so se zgodili po datumu na katerega se nanaša naša ocena vrednosti. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene.

V primeru ocenjevanja nepremičnin upoštevamo razpoložljive podatke s trga nepremičnin. Na trgu v razmeroma omejenem časovnem obdobju po 17. 3. 2020 še ni mogoče opredeliti vpliva posebnih razmer. Morebitnega odklona vrednosti nepremičnin v času ocenjevanja ni mogoče opredeliti, vsekakor pa je ocenjeno vrednost v trenutnih razmerah potrebno presojati (upoštevati) tudi ob pogojih stanja pomembno povečane negotovosti.

Vir: priporočila Slovenskega inštituta za revizijo.

3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV veljavni od 31. 1. 2020)

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV, veljavni od 31. 1. 2020 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 vrednost 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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

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

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

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

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik sta izraza, ki opredeljujeta kaj pomeni predvidena uporaba posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti oziroma, kaj so predvideni uporabniki posamezne ocene vrednosti ali poročila o pregledu ocene vrednosti.

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

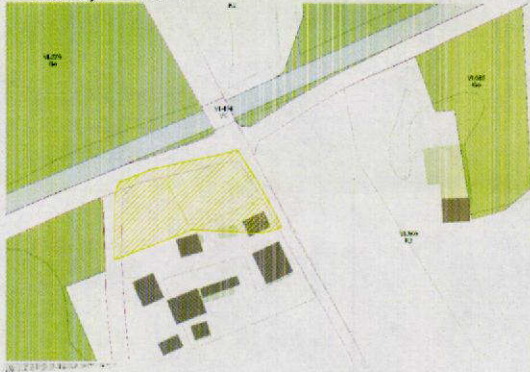
- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica,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

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN

Podatki o namenski rabi zemljišč: podrobna namenska raba k.o. Vič 1723, parcele:

2243/5, 2243/4



2155, 2158/3, 2158/2, 2158/1*, 2159*

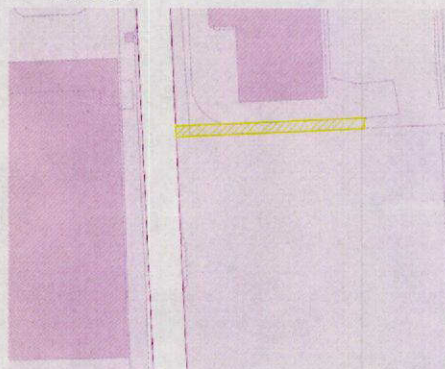


Oznaka enote urejanja prostora VI-360	Oznaka enote urejanja prostora VI-554
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora K2	Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora Go
Podrobnejša namenska raba prostora <u>Druga kmetijska zemljišča</u>	Podrobnejša namenska raba prostora <u>območja gozdov</u>
Način urejanja OPN ID	Način urejanja OPN ID
Zeleni klin NE	Zeleni klin NE

2161/3, 2160/3, 2161/14

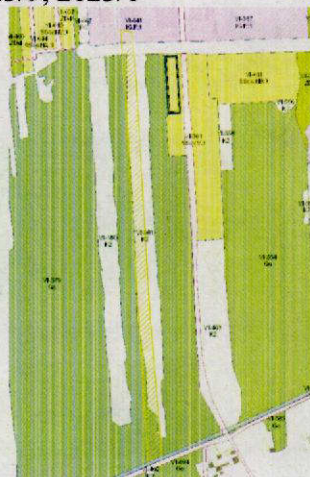


2161/4



Oznaka enote urejanja prostora VI-611	Oznaka enote urejanja prostora VI-387
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora SSse	Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora IG
Podrobnejša namenska raba prostora Splošne eno in dvostanovanjske površine	Podrobnejša namenska raba prostora <u>gospodarske cone</u>
Način urejanja OPN ID	Način urejanja OPN ID
Zeleni klin NE	Zeleni klin DA
Oznaka enote urejanja prostora VI-253	
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora PC	
Podrobnejša namenska raba prostora <u>površine pomembnejših cest</u>	
Način urejanja OPN ID	
Zeleni klin NE	

2123/9, 2123/1*



2246



Oznaka enote urejanja prostora VI-641	Oznaka enote urejanja prostora VI-402
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora IG	Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora K2
Podrobnejša namenska raba prostora gospodarske cone	Podrobnejša namenska raba prostora <u>Druga kmetijska zemljišča</u>
Način urejanja OPN ID	Način urejanja OPN ID
Zeleni klin DA	Zeleni klin NE

Oznaka enote urejanja prostora VI-541	Oznaka enote urejanja prostora VI-604, VI-605
Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora K2	Oznaka podrobnejše namenske rabe prostora Go
Podrobnejša namenska raba prostora <u>Druga kmetijska zemljišča</u>	Podrobnejša namenska raba prostora <u>območja gozdov</u>
Način urejanja OPN ID	Način urejanja OPN ID
Zeleni klin NE	Zeleni klin NE

Predpisi:

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

Vir: Potrdilo o namenski rabi št. 3515-189/2022-6-JV, portal urbinfo z dne 24. 01. 2022

Podatki GURS na dan 11.01. 2022, k.o. Vič 1723 :

	parc.	namenska raba	površina	
1	2243/5		2.412	m2
		Druga kmetijska zemljišča	79,0	%
		Razpršena gradnja	3,0	%
		Območja prometne infrastrukture	18,0	%
2	2243/4		1.559	m2
		Območja prometne infrastrukture	6,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	94,0	%
3	2155		2.118	m2
		Območja prometne infrastrukture	15,0	%
		Gozdna zemljišča	85,0	%
4	2158/3		149	m2
		Območja prometne infrastrukture	100,0	%
5	2158/2		753	m2
		Območja prometne infrastrukture	100,0	%
6	2158/1		21.059	m2
		Območja prometne infrastrukture	100,0	%
7	2159		11.218	m2
		Gozdna zemljišča	75,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	25,0	%
8	2161/3		5.322	m2
		Stanovanjske površine	100,0	%
9	2160/3		108	m2
		Nedoločena raba	100,0	%
		Površine cest	74,0	%
		Stanovanjske površine	26,0	%
10	2161/14		1.560	m2
		Površine cest	99,0	%
		Stanovanjske površine	1,0	%
11	2161/4		277	m2
		Gospodarske cone	100,0	%
12	2123/9		113	m2
		Gospodarske cone	100,0	%

13a	2123/16		28.170	m2
		Gozdna zemljišča	21,4	%
		Druga kmetijska zemljišča	75,9	%
		Površine cest	2,7	%
13b	2123/17		719	m2
		Območja prometne infrastrukture	100,0	%
14	2246		2.867	m2
		Območja prometne infrastrukture	3,0	%
		Gozdna zemljišča	41,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	56,0	%

OPIS OKOLJA IN ZEMLJIŠČA:

Nepremičnine, zemljišča z različno dejansko rabo, ležite v jugo vzhodnem delu obrobja glavnega mesta kot posamezne parcele ali skupine parcel. Razpršene so južno od gospodarske cone in cone stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo v ob ali v bližini Ceste v Gorice v smeri S -J. Na zemljiščih ni objektov (ID št, 3928, ID 9606), ki jih v svojih evidencah vodi GURS.

Dostop do območja je po dovozni asfaltirani cesti, ki se severneje odcepi od Ceste dveh cesarjev v območju gospodarske cone. Avtocestni priključek je v bližini, proga mestnega avtobusnega prometa poteka po Cesti v Gorice in se z obračališčem zaključuje v bližini obravnavanih parcel na jugu obravnavanega območja.

Območje je ravninsko, obrobje Ljubljanskega barja, v veliki meri preraščeno z grmovjem, gosto podrastjo in redkejšim drevjem, pretežno listavci in posameznimi iglavci. Cesta v Gorice z izrazito smerjo S- J na svojem južnem delu zavija proti zahodu, kjer leže posamezne obravnavane parcele.

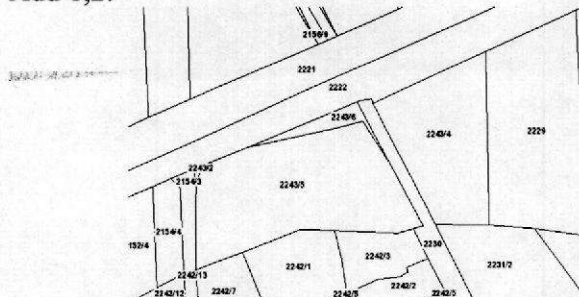
KOMUNALNA OPREMLJENOST: gospodarska cona in območje stanovanj sta opremljena s celovito komunalno opremo, južni deli obravnavanega območja so opremljeni z elektriko in vodovodom. Parkiranje je urejeno ob objektih. Cesta v Gorice je asfaltirana, ob zahodnem robu gospodarske in stanovanjske cone je opremljena s pločniki in parkirišči, južneje je brez pločnikov in parkirišč.

4.2 OPIS PARCEL k.o. Vič 1723

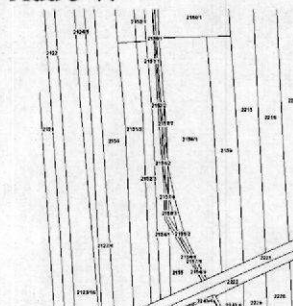
add 1: parc. št. 2243/5 in 2243/4, mešana namenska raba

Parceli ležita na jugu ocenjevanega območja, loči ju le poljska pot. Pretežno kmetijski travnati površini sta na obrobju porasli z grmičevjem in drevjem, parcela 2243/5 je na južnem robu vključena v redko pozidavo na sosednjih zemljiščih.

Add 1,2:



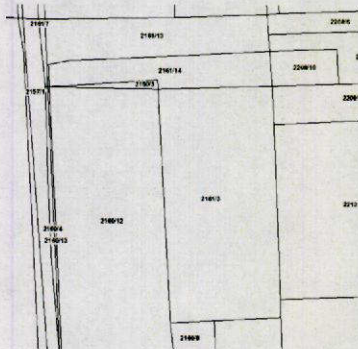
Add 3-7:



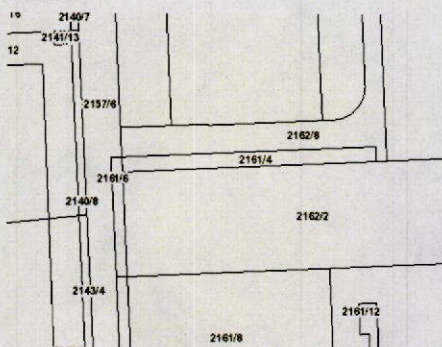
add 2: parc. št. 2155, 2159*- mešana namenska raba, parc. št. 2158/3, 2158/2 , 2158/1*- območje prometne infrastrukture

Skupina z grmičevjem in redkim drevjem poraslih parcel leži ob Cesti v Gorice, parc. št. 2158/2 pa je s pretežno površino del cestnega sveta. Parcele so ozke površine nepravilnih oblik razen parcele št. 2159, ki je večja površina trapezne oblike.

Add 8-10:



Add 11



add 3: parc. št. 2161/3- območje stanovanj, parc. št. 2160/3, 2161/14*- mešana namenska raba

Parcele so v območju, pozidanem s stanovanjskimi objekti v nizu. Leže ob stavbah in so del dvorišč in dovozov (parc. št. 2161/3, 2160/3), parcela št. 2161/14 je zelena površina ob



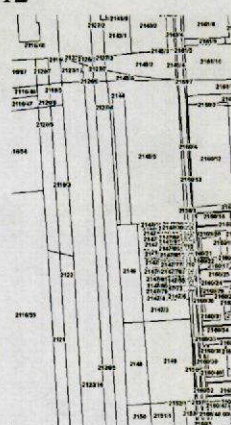
vzhodnem delu pozidave.

add. 11: parc. št. 2161/4- gospodarske cone

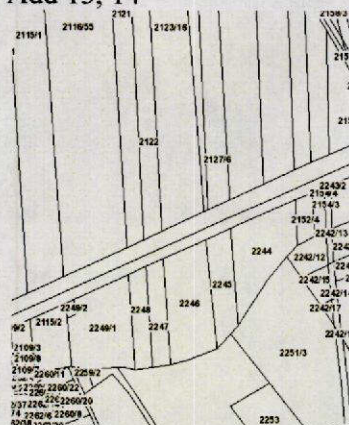
Ozka površina, vključena v dvorišče, poti, v območju industrijskega kompleksa.

add.12, 13: parc. št. 2123/9- gospodarske cone, parc. št. 2123/1*- mešana namenska raba

Add12



Add 13, 14



Parcela št. 2123/9 je majhno trikotno, z grmičevjem preraslim zemljiščem, ki se južneje nadaljuje s parcelo 2123/1 (zdaj spremenjeno v parceli 2123/16- mešana raba, 2123/17- gospodarska cona), pretežno gozdno površino, ki se zaključuje z potjo ob potoku Curnovec, ki teče v smeri V-Z.

add 14: parc. št. 2246*- mešana namenska raba

z grmičevjem in drevjem prerasla trapezna površina na jugu obravnavanega območja s severno mejo ob poljski poti.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

5.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cენitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnavanja 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 sklicenjem 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 rezervno 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 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 2017.

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

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

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;

- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

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

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

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Za nalogo, ocenitev vrednosti v izvršilnem postopku, analiza najgospodarnejše rabe 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: namenska raba po prostorsko ureditvenih pogojih, po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Ljubljana in po stanju ob ogledu.

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 za zemljišča: m² površine.

5.1 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 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 ni podatkov o nepremičninah, kot so ocenjevane, tudi ne gre za naložbeno nepremičnino, uporabo na donosu zasnovanega načina smatram za manj primerno.

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. Upoštevam določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne Občine Ljubljana. Ocenjujem vrednost pravic idealnih solastniških deležev dolžnika na nepremičninah.

Ocenjevane nepremičnine so razpršene južneje od gospodarske cone in območja pozidave s stanovanjskimi stavbami v bližini Ceste v Gorice. Lastninske pravice ima skupina fizičnih oseb v različnih solastniških deležih.

COVID-19: Ocenjujem, da bo za ocenjevano nepremičnino vpliv ukrepov in vpliv posledic ukrepov ni opazen. V trenutno znanih razmerah na trgu z nepremičninami za podobna zemljišča, kot tudi za zemljišča na splošno, ni mogoče zaznati večje negotovosti.

Pri oceni vrednosti ne upoštevam povečane stopnje negotovosti.

5.2 VREDNOST NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav

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

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

V evidenci opravljenih transakcij so podatki o opravljenih transakcijah nepremičnin, podobnih ocenjevanim, na primerljivih lokacijah na območju obravnavane in drugih katastrskih občin v Mestni Občini Ljubljana.

5.2.1 ZEMLJIŠČA z namensko rabo območja prometne infrastrukture in površine cest, parcele: 2243/5- del, 2243/4-del, 2155-del, 2158/3, 2158/2 , 2158/1*, 2160/3, 2161/14, 2123/16-del, 2246-del

Po javno dostopnih podatkih o prodajah zemljišč z namensko rabo: površine cest, območja prometne infrastrukture na območju Mestne občine Ljubljana. Pri parcelah št. 2160/3 in 2161/14 upoštevam dejansko stanje in vključim celotni površini v območje cest.

Izmed vseh izberem za analizo podatke za po letu 2017 prodane površine z opisi: prometne površine, zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetsko infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti in bližnjih katastrskih občinah, na primerljivih lokacijah: v območju centralnih dejavnosti, v gospodarskih conah, v območju površin cest. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoljih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v komunalno primerljivo opremljenih območjih.

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 zaradi ugodnejšega časa prodaje: prilagoditev ni potrebna, od leta 2019 do 21. 12. 2020 se cene primerljivih nepremičnin niso spreminjale.

Tabela tržnih primerljivk:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
Lokacija, k.o.	Trnovsko predmestje 1722	Trnovsko predmestje 1722	Trnovsko predmestje 1722	Vič 1723
Lokacija, parc. št.	855/14, /15	915/10	864/60	2092/69
čas prodaje	27.11.2019	28.3.2019	14.12.2019	30.3.2021
ID posla	477348	426325	478556	536776
Površina*, m2	272+191	96	171	160
Pogodbena cena	13.890	3.360	5.130	5.000
Prodajna cena EUR/m2	30	35	30	31,25
ELEMENTI PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena cena EUR/m2	30	35	30	31,25
utežne točke (skupaj: 10)	2	2	2	4
Utež %	20%	20%	20%	40%
utežena vrednost, EUR/m2	9,60	5,19	3,59	4,00

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **22,38 EUR/m2**

5.2.2 ZEMLJIŠČA z namensko rabo druga kmetijska zemljišča

parcele: 2243/5- del, 2243/4-del, 2159-del, 2123/16-del, 2158/2 , 2158/1*, 2246-del

Po javno dostopnih podatkih o prodajah zemljišč z namensko rabo: kmetijska zemljišča na območju Mestne občine Ljubljana ena od primerljivk je v sosednji občini, Brezovica.

Izmed vseh izberem za analizo podatke iz leta 2018 in kasneje, prodane površine z opisi: kmetijska zemljišča.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti katastrski občini: #1, v katastrskih občinah, na primerljivih lokacijah na obrobju Mestne občine Ljubljana in Občine Brezovica, v bližini poselitev in prometnih povezav.

Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Tabela tržnih primerljivk:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
Lokacija, k.o.	Vič 1723	Vižmarje 1753	Brezovica 1724	Gameljne 1749
Lokacija, parc. št.	2086/10	395, 432	3393/54, /55, /73	566
čas prodaje	15.3.2019	17.2.2021	2.4.2020	30.12.2019
ID posla	439152	532484	498617	482989
Površina*, m2	5.000	22.341	9.930	2.640
Boniteta	21	58	21	45
Pogodbena cena	25.000	30.000	14.895	5.280
Prodajna cena EUR/m2	1,69	2,43	1,50	2,00
ELEMENTI PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagoditev boniteta	1	0,65	1	0,80
Prilagojena cena EUR/m2	1,69	1,58	1,50	1,16
utežne točke (skupaj: 10)	7	1	1	1
Utež %	70%	10%	10%	10%
utežena vrednost, EUR/m2	1,18	0,16	0,15	0,12

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoljih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v komunalno primerljivo opremljenih območjih.

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

Prilagoditev zaradi ugodnejšega časa prodaje: prilagoditev ni potrebna, cene kmetijskih zemljišč se na obravnavanih predelih niso spreminjale.

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **1,61 EUR/m2**

5.2.3 ZEMLJIŠČA z namensko rabo stanovanjske površine

parcele: 2243/5-del, 2161/3, 2160/3, 2161/14-del

Parcela št. 2161/3 je zelena površina ob zaključeni stanovanjski gradnji v nizu, vzporednem s Često v Gorice. Glede na stanje ob ogledu in po grafičnih podatkih portalov GURS PREG in urbinfo ocenim vrednost po namenski rabi in po stanju ob ogledu: kot zeleno površino, parki ipd.

Parceli št. 2160/3, 2161/14 v celoti ocenim kot prometne površine. V naravi sta parceli vključeni v dvorišče, parkirišče, prehod ob stavbi.

Po javno dostopnih podatkih o prodajah zemljišč z namensko rabo: parki, urejene zelene površine je območju Mestne občine Ljubljana malo evidentiranih transakcij.

Izmed vseh izberem za analizo podatke iz leta 2020 in 2021, prodane površine z opisi: urejene zelene površine, parki.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so na primerljivih lokacijah na obrobju Mestne občine Ljubljana, v bližini poselitev ali v območju stanovanj. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Tabela tržnih primerljivk:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
Lokacija, k.o.	Zg. Šiška 1739	Dravljje 1739	Vič 1723
Lokacija, parc. št.	1079/3	833/14, /16 idr	1459/20
čas prodaje	6.5.2020	26.1.2021	21.1.2020
ID posla	495906	530126	488143
Površina*, m2	1.170	564	349
Pogodbena cena	80.000	13.506	11.083,73
Prodajna cena EUR/m2	68,38	23,94	31,77
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena cena EUR/m2	68,38	23,94	31,77
utežne točke (skupaj: 10)	2	5	3
Utež %	20%	50%	30%
utežena vrednost, EUR/m2	13,68	11,97	9,53

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoljih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v komunalno primerljivo opremljenih območjih.

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je z javne površine. Prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev zaradi ugodnejšega časa prodaje: prilagoditev ni potrebna, cene podobnih zemljišč se na obravnavanem predelu niso spreminjale.

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **35,18 EUR/m2**

5.2.4 ZEMLJIŠČA z namensko rabo gospodarske cone **parcele: 2161/4, 2123/9, 2123/17-del**

Po javno dostopnih podatkih o prodajah zemljišč z namensko rabo: gospodarske cone na območju Mestne občine Ljubljana.

Izmed vseh izberem za analizo podatke iz leta 2021, prodane površine z opisi: gospodarske cone (#1,#2) in osrednja območja centralnih dejavnosti #3.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti katastrski občini: #1, v katastrskih občinah, na primerljivih lokacijah na obrobju Mestne občine Ljubljana pa #2 in #3.

Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoljih.

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v komunalno primerljivo opremljenih območjih.

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

Prilagoditev zaradi ugodnejšega časa prodaje: prilagoditev ni potrebna, cene kmetijskih zemljišč se na obravnavanih predelih niso spreminjale.

Tabela tržnih primerljivk:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
Lokacija, k.o.	Vič 1723	Kašelj 1779	Črnuče 1756
Lokacija, parc. št.	2164/8	827/14, /15, /2	830/1
čas prodaje	26.3.2021	7.10.2021	6.1.2021
ID posla	537087	633817	6332909
Površina*, m2	147	2.000	2.451
Pogodbena cena	21.000	200.000	300.000
Prodajna cena EUR/m2	142,86	100	117,83
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagojena cena EUR/m2	142,86	100	117,83
utežne točke (skupaj: 10)	6	2	2
Utež %	60%	20%	20%
utežena vrednost, EUR/m2	85,72	20,00	23,57

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **129,28 EUR/m2**

6. OCENJEVANJE VREDNOSTI, končna ocena vrednosti

Analize 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, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnini, kakršne so v obravnavanem primeru, je izbrani načina ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV.

Pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičninah so v lasti fizičnih oseb do različnih deležev.

	parc.	Deleži površin po namenski rabi	Površina m2	EUR/m2	Delež dolžnika	Vrednost deleža EUR
1	2243/5		2.412		1/8	
		79,0%		1,61	1/8	383,48
		3,0%		35,18	1/8	318,20
		18,0%		22,38	1/8	1.214,56
		1 skupaj				1.916,24
2	2243/4		1.559		1/8	-
		6,0%		22,38	1/8	261,68
		94,0%		1,61	1/8	294,92
		2 skupaj				556,60
3	2155		2.118		1/8	
		15,0%	15,0%	22,38	1/8	888,77
		85,0% gozd			1/8	
4	2158/3		149		1/8	
		100,0%		22,38	1/8	416,83
5	2158/2		753		1/8	
		100,0%		22,38	1/8	2.106,52
6	2158/1		21.059		1/40	
		100,0%		22,38	1/40	11.782,51
7	2159		11.218		1/40	
		75,0 % gozd				
		25,0%		1,61	1/40	112,88
8	2161/3		5.322		1/8	
		100,0%		35,18	1/8	23.403,50
9	2160/3		108		1/8	
		100,0%		22,38	1/8	302,13
10	2161/14		1.560		1/8	
		100,0%		22,38	1/8	4.364,10
11	2161/4		277		1/8	
		100,0%		129,28	1/8	4.476,32
12	2123/9		113		1/8	
		100,0%		129,28	1/8	1.826,08
13a	2123/16		28.170		1/40	
		21,4% gozd				
		75,9%	75,9%	1,61	1/40	860,59
		2,7%	2,7%	22,38	1/40	425,55
	13a skupaj					1.286,14
13b	2123/17		719		1/40	
		100,0%	100,0%	129,28	1/40	2.323,81
14	2246		2.867		1/40	

		3,0%		22,38	1/40	48,12
		56,0%		1,61	1/40	64,62
		41,0% gozd				
	14 skupaj					112,70
	1-14 skupaj					55.875,16

7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih dolžnika na nepremičninah k.o. Vič 1723, parc. št. 2243/5, 2243/4, 2155, 2158/3, 2158/2, 2158/1, 2159, 2161/3, 2160/3, 2161/14, 2161/4, 2123/9, 2123/1, 2246, na zemljiščih v območju drugih kmetijskih zemljišč, stanovanjskih površin, gospodarske cone in prometne infrastrukture zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

k.o. Vič 1723

	parc. št.	Delež dolžnika	Vrednost deleža dolžnika EUR
1	2243/5	1/8	1.916
2	2243/4	1/8	557
3	2155-del	1/8	889
4	2158/3	1/8	417
5	2158/2	1/8	2.107
6	2158/1	1/40	11.783
7	2159-del	1/40	113
8	2161/3	1/8	23.404
9	2160/3	1/8	302
10	2161/14	1/8	4.364
11	2161/4	1/8	4.476
12	2123/9	1/8	1.826
13a	2123/16-del	1/40	1.286
13b	2123/17	1/40	2.324
14	2246-del	1/40	113
	1-14 skupaj		55.875

Vrednost zemljišč v območju gozdov je ocenjena v ločenem poročilu.

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

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile 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.

V primeru solastništva na nerazdeljenih nepremičninah solastniki nepremičnine uporabljajo in z njimi razpolagajo, jih vzdržujejo, v skladu z določbami zakonodaje. Solastninski deleži na nerazdeljenih nepremičninah se slabo tržijo, kupci se za nakup solastniških deležev na

nerazdeljeni nepremičnini redko in previdno odločajo. Več transakcij s solastninskimi deleži je v primerih nakupov na dražbah v izvršilnih in stečajnih postopkih.

V skladu s standardi MSOV je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah. Glede na lastnosti nepremičnin ocenjujem, da je dodatna prilagoditev ni potrebna.

Ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v času in na datum za katerega je veljalo stanje pomembno povečane negotovosti zaradi COVID-19 in ukrepov za zaježitev in obvladovanja epidemije. Ugotavljam, da negotovost in njene pomembnosti in relevantnosti na ocenjeno vrednost lastninske pravice na nepremičninah, ki so obravnavane v tem poročilu, vplivajo v upoštevanem obsegu.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

[REDAKCIJA] Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in z Odločbo št. 165-04-843/00 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.



[REDAKCIJA]
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Lokacija: v območju ob Cesti v Gorice, Ljubljana



k.0. Vič 1723:

	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	
1	2243/5		ne	2.412	m2
	Bon 21	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		76,1	%
		Poseljena zemljišča		6,4	%
		Nedoločena raba		5,1	%
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		6,8	%
		vodna zemljišča			
		Poseljena zemljišča		5,6	%
		Tloris stavbe			
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		79,0	%
		<i>Razpršena gradnja</i>		3,0	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>		18,0	%
2	2243/4		ne	1.559	m2
	Bon 21	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		100	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>		6,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		94,0	%
3	2155		ne	2.118	m2
	Bon 41	Gozdna zemljišča		100	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>		15,0	%
		<i>Gozdna zemljišča</i>		85,0	%
4	2158/3		ne	149	m2
	Bon 41	Gozdna zemljišča		82,9	%
		Nedoločena raba		17,1	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>		100,0	%
5	2158/2			753	m2
	Bon 22	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		31,5	%

@;ř4ŘŇ~ĐŘ,-řž□A\$ ř{ŘťžččÂâíýýéÁŘL9ř8+)*#ś,ŘéěĐÂĚŽá}v✠zvřzw|ř|ř~}}~y✠twâLŽŽlAřc

		Nedoločena raba		68,5	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>		100,0	%
6	2158/1			21.059	m2
	Bon 41	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		98,4	%
		Nedoločena raba		1,6	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>		100,0	%
7	2159			11.218	m2
	Bon 41	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		1,6	%
		Gozdna zemljišča		95,7	%
		Nedoločena raba		2,7	%
		<i>Gozdna zemljišča</i>		75,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		25,0	%
8	2161/3			5.322	m2
		tloris stavbe		4,5	%
		Nedoločena raba		95,5	%
		<i>Stanovanjske površine</i>		100,0	%
9	2160/3			108	m2
		Nedoločena raba		100,0	%
		<i>Površine cest</i>		74,0	%
		<i>Stanovanjske površine</i>		26,0	%
10	2161/14			1.560	m2
		Poseljena zemljišča		13,5	%
		Nedoločena raba		86,5	%
		<i>Površine cest</i>		99,0	%
		<i>Stanovanjske površine</i>		1,0	%
11	2161/4			277	m2
		Nedoločena raba		100,0	%
		<i>Gospodarske cone</i>		100,0	%
12	2123/9			113	m2
	Bon 35	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		24,0	%
		Nedoločena raba		76,0	%
		<i>Gospodarske cone</i>		100,0	%
13	2123/1	(arhivski podatek): zdaj 13a, 13b		28.889	m2
	Bon 39	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		3.553	m2
		Gozdna zemljišča		25.336	m2
		<i>Ni podatka</i>			
13a	2123/16			28.170	m2
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		10,2	%
		Gozdna zemljišča		89,8	%
		<i>Gozdna zemljišča</i>		21,4	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		75,9	%
		<i>Površine cest</i>		2,7	%
13b	2123/17			719	m2

AHLsáox`joeíogxrV^RăPVPríyculbzip4íDA

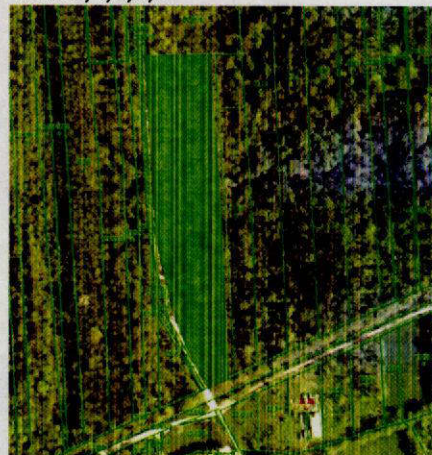
RWOíwrtXbUGRD[ígXr}o/3.íEPEEVí

		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	92,6	%
		Nedoločena raba	7,4	%
		<i>Gospodarske cone</i>	100,0	%
14	2246		2.867	m2
	Bon 41	Gozdna zemljišča	100,0	%
		<i>Območja prometne infrastrukture</i>	3,0	%
		<i>Gozdna zemljišča</i>	41,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>	56,0	%

add. 1,2



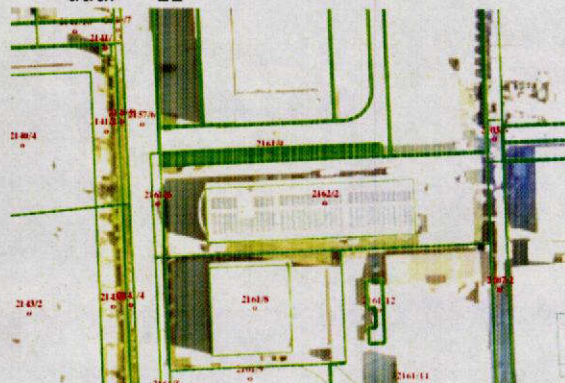
add. 3,4,5,6,7



add. 8,9,10



add. 11



add. 12



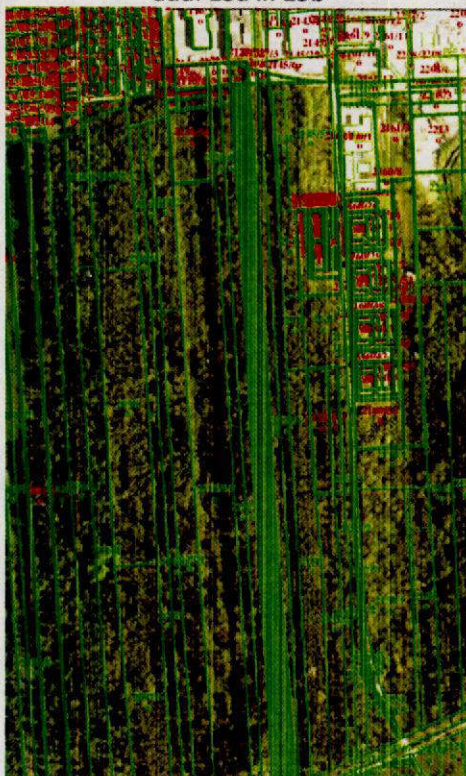
add. 14



[illegible]

五

add. 13a in 13b



Katastrska občina 1723 Številka stavbe 2020 Številka dela stavbe 1
Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE

KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Površina zemljišča pod stavbo
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	43.0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	43.0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - priključek
ŠTEVILKA NADSTROPJA	
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
DIVGALO	
VIŠINA ETAŽE	

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
Splošni prostor	43.0

Katastrska občina Številka parcele Površina zemljišča pod stavbo (m²)

1723 MC	2049.0	43.0
1723 MC	2043.0	43.0

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

ŠTEVILLO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRILUČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1981
ŠTEVILLO STANOVANJ	0
ŠTEVILLO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - stanovanjska
LETO OBNOVE STRIKE	
LETO OBNOVE FASADE	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - bet.
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	104
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	104
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	104
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	

Katastrska občina 1723 Številka stavbe 9606 Številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE

KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	1723
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	43.0
POVRŠINA DELA STAVBE (m ²)	43.0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - priključek
ŠTEVILKA NADSTROPJA	
LETO OBNOVE OKEN	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	
DIVGALO	
VIŠINA ETAŽE	

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m ²)
Splošni	43.0

