



Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
1000 Ljubljana, Na straški vrh 03
E-naslov: vida@veb-company.si

13. 04. 2017

POROČILO O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI,
NA ZEMLJIŠČU V KATASTRSKI OBČINI DOMŽALE 1959, PARCELA 5385

Lastništvo, Zemljiška knjiga na dan 22.03.2017:
Mateja Skok Kolar, Reševa ulica 12, 4000 Kranj do 139/4500

Naročnik:
Okrajno sodišče v Domžalah, Ljubljanska ulica 76, 1230 Domžale
Izvršilna zadeva opr. št. I 602/2016

V Ljubljani, 12 . april 2017

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
1000 Ljubljana, Na straški vrh 03
E-naslov: vida@veb-company.si

Okrajno sodišče v Domžalah
Ljubljanska ulica 76, 1230 Domžale
Izvršilna zadeva opr. št. I 602/2016

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI,
NA ZEMLJIŠČU V KATASTRSKI OBČINI DOMŽALE 1959, PARCELA 5385

Lastništvo, Zemljiška knjiga na dan 22.03.2017:
Mateja Skok Kolar, Reševa ulica 12, 4000 Kranj do 139/4500

V naravi je nepremičnina zemljišče, zelena površina, brez dostopa z javne površine. Nahaja se v območju predkupne pravice Občine Domžale.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Domžalah, Izvršilni oddelek, z dne 08.03.2017, zaradi prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013 in Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. 15.10.1998, novela Ul.r. RS 75/02 s spremembami.

Ocena vrednosti:

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

Za ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic, ki so navedene v poročilu, sem v skladu s priporočili stroke, kot najprimernejši, izpeljala način tržnih primerjav. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Oceno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičnini, na zemljišču v k.o. Domžale 1959 parc. št. 5385, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu ocenjevanja, ob upoštevanju stanja ob ogledu, po pridobljenih podatkih in podatkih iz javnih evidenc in znaša zaokroženo:


za celoto: 116.050 EUR, za delež do 139/4500: 3.580 EUR

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu, ob dovolj dolgem in primernem oglaševanju.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

Ljubljana, 12.04.2017



 Vida Medved
sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno
stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNINE, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po portalih GURS, REN, GERK, portal PISO
- 5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 5.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNINE
 - 5.2 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNINE
 - 5.3 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZEMLJIŠČE 1959 5385 na donosu zasnovan način ocenjevanja
 - 5.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE: končna ocena vrednosti
6. VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE
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, nevezan izvode, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke.

1. OSNOVNI PODATKI

1.1 Naloga

Potrebno je opraviti ogled nepremičnin in oceniti tržno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah, ki so predmet tega postopka, na dan ocenjevanja za vsako posamezno parcelo. Upoštevati je potrebno zmanjšanje vrednosti, če na nepremičninah obstojajo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju- ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo.

1.2 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.3 Lastništvo Mateja Skok Kolar, Reševa ulica 12, 4000 Kranj do 139/4500

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Domžalah

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. I 602/2016

1.6 Podlaga 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 06.04.2017 ob 10. uri, ogled je opravil tudi zastopnik upnika

1.8 Datum ocenjevanja 12.04.2017

1.9 Datum poročila 12.04.2017

Identifikacija posesti: Ocenjujem nepremičnine v k.o. Domžale 1959:

parc. št.	dejanska raba	urejenost	površina	m2	ID
5385		ne	8.361	m2	1255358
bon 33	kmetijsko zemljišče		8093	m2	
	pozidano zemljišče		268	m2	

Vknjižbe in omejitve: Pri dolžnici je vknjižena hipoteka in izvršba

Namenska raba zemljišč, podatki GURS na dan 24.06.2016: k.o. Domžale 1959:

parc. št.	namenska raba	površina	m2
5385	območje zelenih površin	8.361	m2

Namenska raba: Ureditveno območje D21/2 Športni park jug, območje športno rekreacijskih in zelenih površin. Predvidena je izdelava OPPN.

1.10 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, sodna cenilka in sodna izvedenka za gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo- kmetijska zemljišča z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993.

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.

1.11 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra;
- Podatki portala PISO, Občina Domžale
Občina Domžale, potrdilo o namenski rabi ztemljišča št. 3502-226/2017
- podatki portalov TRGOSKOP in CENILEC;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembo);
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013, International Valuation Standards Council (MSOV 2013, objave 30. 12. 2013);
- Pojasnilo 1 Slovenskega inštituta za revizijo številka 15/2013 z dne 12.12.2013, Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca;
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1-UPB-1 (Ur. L. RS št. 102/04 s spremembami);
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij;
- Analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega inštituta za revidiranje;
- Lastni arhiv.

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

1.12 Posebne okoliščine in posebne predpostavke

- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval, popolni in točni, podatki so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Lastništvo na nepremičnini sem povzela po rednem izpisu zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa.
- Upoštevam podatke javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost.
- Površino delov nepremičnine sem povzela po podatkih katastra stavb in zemljišč (portal <https://prostor.gov.si>).
- Ocenjevalka ne prevzamam odgovornosti za morebitna skrita dejstva na nepremičninah, na katere nisem bila posebej opozorjena.

1.13 Posebni omejitveni pogoji

Lastnica, dolžnica v postopku je pri ogledu nepremičnine ni sodelovala. Nepremičnino identificiram na osnovi podatkov in grafičnih prilog portala GURS. Predpostavljam, da so podatki iz evidenc o nepremičnini pravilni in točni

Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

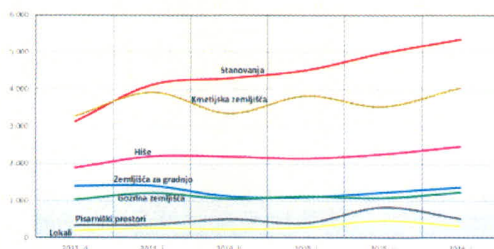
1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Domžalah, za podan namen in je zaupno za cenilko in uporabnike. 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.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Za letošnje prvo polletje smo na slovenskem nepremičninskem trgu po še začasnih podatkih evidentirali približno 16.500 kupoprodajnih poslov v skupni vrednosti okoli 950 milijonov evrov. Število in vrednostni obseg sklenjenih poslov kažeta močan trend rasti. Število poslov se je v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 9 odstotkov, njihova nominalna vrednost pa se je zvišala za 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 se je število poslov povečalo za 16 odstotkov, vrednost pa se je zvišala kar za 26 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2007 (pred nastopom krize nepremičninskega trga) je bila vrednost evidentiranega prometa v letošnjem prvem polletju še vedno za 17 odstotkov nižja, medtem ko je bilo število sklenjenih poslov celo za 19 odstotkov večje. Vrednostni obseg evidentiranega prometa nepremičnin je bil v letošnjem prvem polletju največji od drugega polletja 2007 dalje. V primerjavi s sedaj že davnim prvim polletjem 2009, ko je bil slovenski nepremičninski trg na najnižji točki krize, je bila vrednost sklenjenih poslov višja za 68 odstotkov. Rast nepremičninskega trga potrjuje tudi število evidentiranih prodaj po posameznih vrstah nepremičnin.

PROMET NEPREMIČNIN Podatki za 1. polletje 2016 so začasni



Nadaljuje se presenetljivo visoka rast prometa z nepremičninami. Hitro rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma sprejemljive tržne cene, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba. Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja. Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb. Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja. Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje. Pričakovati je, da

bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje. Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.

Analize evidentiranih tržnih najemnin so pokazale, da objavljane povprečnih najemnin za stanovanjske nepremičnine zaenkrat ni smiselno. Razlog je neustrezna kakovost vhodnih podatkov o tržnih najemninah, ki je verjetno posledica zavajajočega poročanja oziroma neporočanja fizičnih oseb, zaradi potencialnega izogibanja davkom oziroma oddajanja stanovanj na sivem ali črnem trgu. Za sivi trg šteje pobiranje najemnine na podlagi veljavne najemne pogodbe, ko najemodajalec v celoti ali delno ne prijavlja dohodkov iz oddajanja nepremičnega premoženja davčni upravi. Za črni trg šteje pobiranje najemnine »na roko«, brez veljavne pogodbe. Izplen kakovostnih podatkov za verodostojno izračunavanje povprečnih najemnin stanovanjskih nepremičnin je zato premajhen.

Vir poročilo GURS za I. polletje 2016

3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)

Načini vrednotenja:

Pri ocenjevanju nepremičnin, v skladu z MSOV 2013, uporabljamo tri načine vrednotenja:

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.

Podlaga vrednosti, definicije:

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 najemjemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je

hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva. Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, stroškovno primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJ IN NEPREMIČNIN, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po portalih GURS, REN, GERK, portal PISO

OPIS OKOLJA: Nepremičnina, kmetijsko zemljišče, skoraj pravokotna površina, leži v zaledju pozidanega območja, stanovanjskega naselja s stanovanjskimi hišami v naselju Mačkovci, med poseljenim območjem in Kamniško Bistrico.

OPIS ZEMLJIŠČ: Področje je ravninsko, parcela brez povezave z javno površino, je preraščena z divjo vegetacijo. Ob zahodni meji je vrisana pot, javna površina, ki je ob ogledu zaraščena ali vključena v vrtove posameznih bližnjih hiš.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: //

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA: Električna, vodovod, kanalizacija, komunikacijske inštalacije. Ceste in ulice so asfaltirane, delno s pločniki in primerno prometno signalizacijo.

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

4.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju objektov, 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.

Zakonita uporaba in pravna upravičenost: zakonsko dopustna gradnja, v skladu s planskimi dokumenti, ki veljajo na posameznih območjih države.

Fizična izvedljivost: možnost gradnje glede na lokacijo, skladnostjo z lastnostmi zemljišča in z okolico

Finančna upravičenost: ocena pričakovane možnosti prodaje in cene izboljšane nepremičnine v primeru gradnje za trg ali presoja upravičenosti investicije v primeru gradnje za poslovni namen investitorja.

Na območju je predvidena izdelava OPPN za ureditveno območje D21/2. Za analizo najgospodarnejše rabe ni potrebnih podatkov.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebne omejitvene pogoje.

5.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Stavbna zemljišča: GURS v poročilih o stanju na trgu ne vodi evidenc o stavbnih zemljiščih, ki so namenjena prometni in drugi komunalni infrastrukturi. Takšna zemljišča so delu ureditev v sklopu stanovanjskih in drugih sosesk.

Kakor že nekaj zadnjih let je bila prodaja zemljišč za gradnjo stavb v glavnem omejena na prodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj so prodaje večjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo na primer evidentirali vsega 22 kupoprodaj zemljišč s površino nad 5 tisoč kvadratnih metrov.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so bile tudi v preteklem letu najvišje v središčih mest in letoviških krajih, kjer zaradi majhne ponudbe in razmeroma velikega povpraševanja še vedno dosegajo razmeroma visoke cene. Med večjimi mesti je bila lani najvišja povprečna cena zemljišča za gradnjo v Ljubljani, kjer je presegla 200 €/m².

Med regionalnimi analitičnimi območji je bila povprečna cena zazidljivega zemljišča najvišja na gorenjskem, kjer znašala 117 €/m². Tradicionalno so bila najcenejša zazidljiva zemljišča na Pomurskem območju, kjer so se v povprečju prodajala za 13 €/m². Največje parcele, v povprečju velike blizu 1300 kvadratnih metrov, so se lani prav tako prodajale na Pomurskem območju, najmanjše, v povprečju velike manj kakor 700 kvadratnih metrov, pa na Obalnem območju.

V letu 2014 smo evidentirali približno 1900 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, oziroma 11 odstotkov manj kakor v letu 2013.

Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb je bila 49 €/m² in je v primerjavi z letom 2013 zrasla za 9 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za skoraj 30 odstotkov. Še večji padec cen zazidljivih zemljišč pa skromnemu prometu navkljub preprečuje relativno omejena ponudba zazidljivih zemljišč v urbanih središčih.

Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju 1000 m² površine, kar je 60 m² več kakor leto prej.

Povprečna cena kmetijskih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 ostala praktično nespremenjena. Cene kmetijskih zemljišč sicer že od največjega znižanja v letu 2010, ko so padle za več kot petino, kažejo razmeroma stabilen trend rasti. Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 le za malenkost višja. Kmetijska in gozdna zemljišča sta vrsti nepremičnin, na kateri potek krize nepremičninskega trga ni bistveno vplival. Še posebno to velja za gozdna zemljišča, katerih cene so s posameznimi odkloni že vrsto let razmeroma stabilne.

Kmetijska zemljišča, Velikost vzorca (1389) Povprečna cena (1,40 €/m²) Povprečna površina zemljišča (5.200 m²) Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah kmetijskih zemljišč, brez trajnih nasadov, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

Kmetijska zemljišča, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 201

Kazalnik	2015-I	2015-II	2016-I
Velikost vzorca (število)	1596	1383	1389
Povprečna cena (€/m²)	1,40	1,45	1,40
Povprečna površina zemljišča (m²)	5200	5100	5200

V javno dostopnih podatkih o stanju na trgu z nepremičninami niso primerno obravnavane nepremičnine, zemljišča, glede na stopnje razvoja. Prav tako, zaradi majhnega trga, ni urejena razvrstitev zemljišč po podrobnejši namenski rabi (n. pr. poslovne nepremičnine: pisarniški objekti, skladišča, industrija, rekreacija).

Za obravnavano zemljišče ustrezna analiza trga, ki bi upoštevala namenski rabo, ni mogoča.

5.2 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ceno upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MOSV 2013 uporabljamo sledeče načine ocenjevanja:

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

Na donosu zasnovan način: je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Za ocenjevanje zemljišč, na katerih je predvidena gradnja, je manj primeren.

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

Način tržnih primerjav: Ob izpolnjenem pogoju razpoložljivosti podatkov s trga, je način tržnih primerjav najprimernejši način ocenjevanja nepremičnin.

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

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, kar je podlaga za oceno vrednosti nepremičnine. Predpostavljamo, da je podobne nepremičnine lahko oddamo v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin.

Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

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

Nabavno vrednostni način temelji na predpostavki, da dobro obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot znaša strošek nabave nove nepremičnine podobne uporabnosti. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enakovredne nove sestave (objektov in zunanje ureditve). Vrednost zemljišča ocenimo, kot bi bilo nepozidano.

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.

Izbrana enota primerjave:

Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote, ki se običajno uporabljajo pri ocenjevanju nepremičnin so: kvadratni meter objekta, kvadratni meter in hektar zemljišča, pa tudi celote: soba, stanovanje, zemljišče s stavbo in ureditvami, postelja v hotelu, sedež v restavraciji, parkirno mesto, proizvod). Isto velja za podatke in izračune na osnovi najemnin. Enota primerjave je uporabna, če jo v analizi izberemo in dosledno uporabljamo.

V obravnavanem primeru uporabim kot enoto m² površine zemljišča, kot da je prazno, za ocenjevanje po donosu zasnovanem načinu.

Opredelitev: Za obravnavano nepremičnino izberem v skladu z MSOV, ob upoštevanju podatkov o namenski rabi in omejitve gradnje do sprejetja OPPN za to območje, kot najprimernejši, na donosu zasnovan način ocenjevanja. Upoštevam, da je zemljišče v času ocenjevanja kmetijsko zemljišče z določeno namensko rabo: območje za rekreacijo in zelene površine, v drugi (od sedmih) razvojni fazi: kmetijsko zemljišče z določeno namensko rabo.

1. faza: kmetijsko zemljišče
2. faza: znane namere načrtovanja
3. faza: izdelan načrt za uporabo površin
4. faza: izdelan zazidalni načrt
5. faza: zemljišče, ki je pripravljeno za urejanje
6. faza: zemljišče, ki se ureja po zazidalnem načrtu
7. faza: zemljišče, ki je urejeno in zanj plačan prispevek za urejanje

V evidencah transakcij ne najdem primerljivih prodaj. Opredelim se za oceno vrednosti na podlagi cenika zakupnin Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov za leto 2017: za kmetijska z nekmetijsko rabo.

5.3 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZEMLJIŠČE 1959 5385 na donosu zasnovan način ocenjevanja

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, ki predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnine. Predpostavljamo, da je podobne nepremičnine lahko oddamo v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Način uporabim, ker v evidencah prodaj ni primerljivih transakcij.

Po ceniku zakupnin Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov za leto 2016 za kmetijska zemljišča z nekmetsko rabo upoštevam sledeče zakupnine:

Namen uporabe	Letna zakupnina, EUR/m2
športna igrišča	0,555

Določitev donosa iz poslovanja (D) in mero kapitalizacije (R)

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

Mera kapitalizacije (R):

Mero kapitalizacije določim: 4 %, stopnja donosa v kmetijstvu, iz razpona 3% - 5 %.

Indikativna vrednost, na donosu zasnovan način, zemljišče:

namembnost	tržna najemnina	enota: m2	PDB/leto
kmetijsko zemljišče, funkcionalno	0,555	1	0,555
Bruto kosmata najemnina			0,555
Efektivni neto dohodek/leto			0,555
Celotna letna stopnja kapitalizacije			4,0%
Vrednost zemljišča EUR/m2			13,88

Ocenjena vrednost:

	parc.	površina	m2	EUR/m2	vrednost celote, EUR	delež dolžnice	vrednost celote, EUR
1	5385	8.361	m2	13,88	116.050,68	139/4500	3.584,68

5.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je na donosu zasnovan način ocenjevana.

Način je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršna je v obravnavanem primeru, ko o prodajah primerljivih nepremičnin ni primerne števila zanesljivih podatkov, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Obravnavana nepremičnina je v lasti petnajstih fizičnih oseb v različnih deležih.

6 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Oceno vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičnini, na zemljišču v k.o. Domžale 1959 parc. št. 5385, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu ocenjevanja, ob upoštevanju stanja ob ogledu, po pridobljenih podatkih in podatkih iz javnih evidenc in znaša zaokroženo:

za celoto: 116.050 EUR, za delež do 139/4500: 3.580 EUR

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu, ob dovolj dolgem in primernem oglaševanju.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Vida Medved, sodna cenilka in sodna izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbene stroke in cenilka kmetijskih zemljišč, 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 2013.
- 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 Domžalah. 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.



 VIDA MEDVED,
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Lokacija: vzhodno od stavbe Mačkovci 16 1230 Domžale

k.o. Domžale 1959:

parc. št.	dejanska raba	namenska raba	urejenost	površina	m2	ID
5385			ne	8.361	m2	1255358
bon 33	kmetijsko zemljišče			8093	m2	
	pozidano zemljišče			268	m2	
	območje zelenih površin			8.361	m2	

