



██████████, 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 NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH K.O. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO
PARC. ŠT. 1712/2 (ID 3460921), 1771/2 (ID 1866871), 1771/1 (ID 2371990),
1712/1 (ID 1698233), 1765/1 (ID 4595140), 1767/2 (ID 2371991)

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

██, 1000 Ljubljana
do 9/2000 pri parceli št. 1712/2 (ID 3460921)
do 19/5000 pri vseh ostalih parcelah

Predvidena uporaba in predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana
v izvršilni zadevi opr. št. 3033 In 1216/2015



V Ljubljani, 30. avgust 2023

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke.

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

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva ulica 10
1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 3033 In 1216/2015

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,
NA ZEMLJIŠČIH K.O. 1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO
PARC. ŠT. 1712/2 (ID 3460921), 1771/2 (ID 1866871), 1771/1 (ID 2371990),
1712/1 (ID 1698233), 1765/1 (ID 4595140), 1767/2 (ID 2371991)

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja:

██████████ 1000 Ljubljana
do 9/2000 pri parceli št. 1712/2 (ID 3460921)
do 19/5000 pri vseh ostalih parcelah

V naravi so nepremičnine 1771/5, 1771/6, 1712/1, 1765/1 - stavbna zemljišča in parc. št. 1771/4, 1767/2 in del parcele št. 1771/3 (32%) – kmetijska zemljišča, dvorišča, poti, parkirišča in z različno vegetacijo porasla zemljišča v sklopu gospodarske cone. Ostale parcele so gozdna zemljišča, ocenjena v ločenem poročilu. Po Odloku o določitvi območja predkupne pravice Mestne Občine Ljubljana (Ur.L. RS 75/2023) so zemljišča v tem območju.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 22. 11. 2021, po dopisu z dne 07. 12. 2021, s prilogami 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.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičninah k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano parc. št. 1771/5, 1771/6, 1712/1, 1765/1 – na stavbnih zemljiščih in parc. št. 1771/4, 1767/2, del parcele št. 1771/3 (32%) - na kmetijskih zemljiščih znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

št.	parc.	površina	m2	Delež dolžnika	Vrednost deleža, EUR
2a	1771/5	1.769	m2	19/5000	259
2b	1771/6	368	m2	19/5000	54
3a	1771/3	1.831	m2		-
		32,0	%	19/5000	55
3b	1771/4	121	m2	19/5000	11
4	1712/1	3.891	m2	19/5000	569
5	1765/1	11.324	m2	19/5000	1656
6	1767/2	4.235	m2	19/5000	399
	skupaj				3004

Zemljišča k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano parc. št. 1712/7, 1712/8 in del (68%)1771/6 so v območju gozda, 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 bili upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV.

V Ljubljani, 30. avgust 2023


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 trgoskop, 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. 1754 Šentvid nad Ljubljano Parcele 1712/2, 1771/2, 1771/1, 1712/1, 1765/1, 1767/2 po ogledu po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

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

Parcele 1712/2, 1771/2, 1771/1 so v katastru zemljišč ukinjene. Namesto ukinjenih so izpeljane nove parcele št.: 1712/7, 1712/8, 1771/5, 1771/6, 1771/3, 1771/4 (Potrdilo MOP GURS, OGU Ljubljana, št. 02112-2588/2021-3 z dne 25. 11. 2021). V Zemljiški knjigi sprememba v času ocenjevanja še ni vpisana.

Parcele št. 1712/7, 1712/8 in del parcele št. 1771/3 so gozdna zemljišča in so ocenjena v ločenem poročilu.

1.2 Vrsta pravice: lastninska pravica na idealnem solastniškem deležu - prenesen obseg pravic

1.3 Lastništvo pravic zemljiška knjiga v času ocenjevanja
[redacted], 1000 Ljubljana
do 9/2000 pri parceli št. 1712/2 (ID 3460921)
do 19/5000 pri vseh ostalih parcelah

1.4 Predvideni uporabnik: Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Predvidena uporaba: Izvršilna zadeva opr. št. 3033 In 1216/2015

1.6 Podlaga vrednosti

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

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

1.7 Ogled 17. 08. 2023 on 11. uri Obveščeni niso bili navzoči

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 30. 08. 2023

1.9 Datum poročila 30. 08. 2023

1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine, lastninsko pravico na idealnih solastniških deležih:

k.o. Šentvid nad Ljubljano 1754

št.	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	1712/2				
1a	1712/7		ne	2.606	m2
	BT 53	poseljena zemljišča		88,7	%
		poseljena zemljišča, gozdna zemljišča		11,3	%
1b	1712/8		ne	16	m2
	BT 53	gozdna zemljišča		100,0	%
2	1771/2				
2a	1771/5			1.769	
	BT 53	gozdna zemljišča		94,4	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		5,6	%
2b	1771/6			368	
	BT 53	gozdna zemljišča		33,4	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		33,1	%
		vodna zemljišča		15,8	%
		Nedoločena raba		17,7	%
3	1771/1				
3a	1771/3			1.831	
	BT 53	gozdna zemljišča		100,0	%
3b	1771/4			121	
	BT 53	gozdna zemljišča		1,0	%
		Nedoločena raba		99,0	%
4	1712/1			3.891	
	BT 53	gozdna zemljišča		3,8	%
		poseljena zemljišča, gozdna zemljišča		6,1	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		6,1	%
		poseljena zemljišča		64,1	
		poseljena zemljišča, tloris stavbe		16,3	
		Nedoločena raba		3,6	%
5	1765/1			11.324	
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		2,6	
		gozdna zemljišča, poseljena zemljišča		12,2	%
		poseljena zemljišča		78,7	
		poseljena zemljišča, tloris stavbe		6,5	
6	1767/2			4.235	
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		65,7	
		gozdna zemljišča		14,0	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		3,9	%
		Nedoločena raba		4,2	%
		poseljena zemljišča		12,2	

Omejitve, pravice / zaznambe pri izvedeni pravici: vknjižene so plombe

ID omejitve, čas začetka učinkov pri dolžniku:

23180270 19.10.2016 401

- vknjižena hipoteka

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

██████████, 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 izvedebeni del
- Potrdilo o namenski rabi št. 3515-607/2023-3-JV
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- 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 nepremičnini sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

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

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

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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

Predmet ocenjevanja so nepremičnine, kot bi bile proste 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

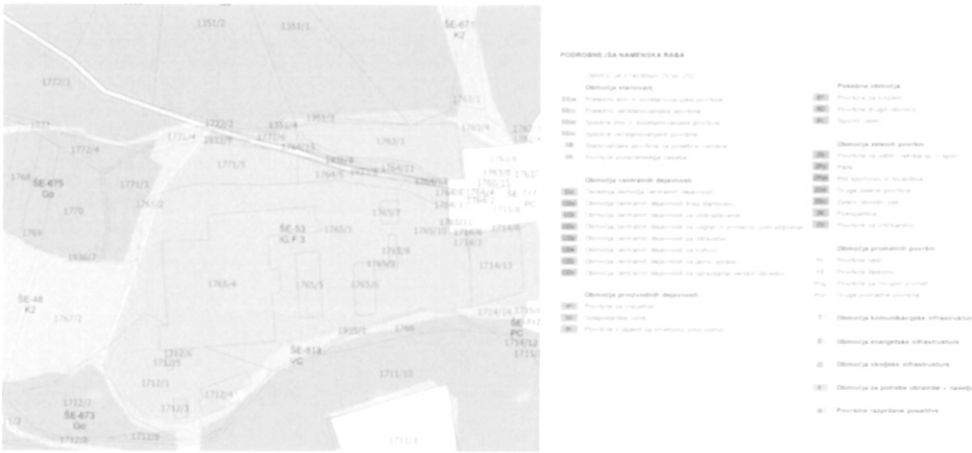
Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. 3033 In 1216/2015.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča na podlagi 178. člena 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.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN

Podatki o namenski rabi zemljišč: podrobna namenska raba:



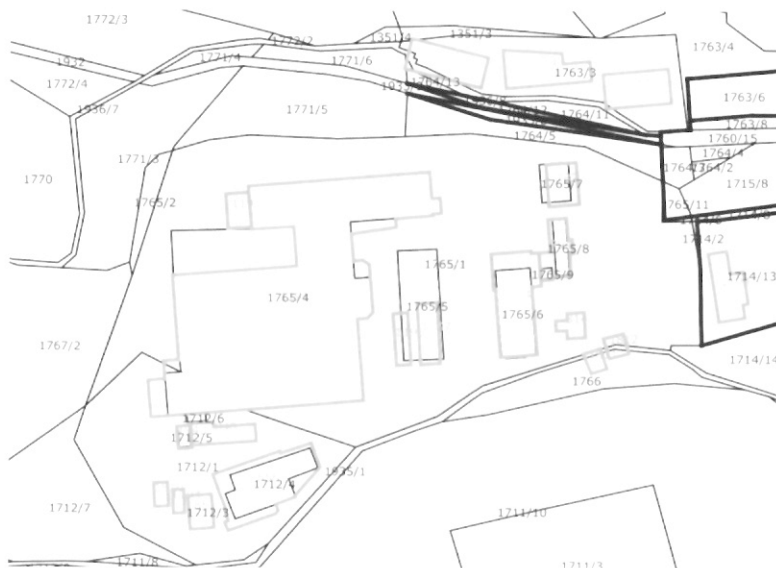
Vir: Potrdilo o namenski rabi št. 3515-607/2023-3-JV

Na poplavno ogroženem območju je gradnja dopustna po izvedbi načrtovanih ukrepov. Na priobalnem zemljišču ni dopustno: – odlaganje ali pretovarjanje nevarnih snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, – odlaganje ali odmetavanje odkopnih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi, – odlaganje odpadkov.

- OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ parc. št. 1771/6-del, 1712/1-del, 1765/1-del, 1771/3-del, 1767/2-del, 1712/7-del, 1712/8
 - OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ parc. št. 1712/1-del, 1765/1-del, 1767/2-del, 1712/7-del
 - OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ parc. št. 1712/1-del, 1765/1-del, 1771/5, 1771/6-del
 - OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ parc. št. 1712/1-del, 1767/2-del, 1712/7-del, 1771/3-del, 1771/4-del
 - OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ -stavbna zemljišča so določena z regulacijsko linijo parc. št. 1771/4-del

Št. parcele	Oznaka ELP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
1712/1-del, 1712/7-del, 1767/2-del, 1771/3-del, 1771/4	ŠE-48	K2	druga kmetijska zemljišča	Območja, namenjena kmetijski pridelavi
1712/1-del, 1765/1-del, 1771/5, 1771/6-del	ŠE-53	IG	gospodarske cone	Območja, namenjena tehnološkim parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči ter s spremljajočimi stavbami za storitvene dejavnosti
1712/1-del	ŠE-672	Go	območja gozdov	Območja, namenjena gozdom in gospodarjenju z njimi

1712 1-del. 1712 7-del. 1712 8. 1767 2-del	ŠE-673	Go	območja gozdov	Območja, namenjena gozdom in gospodarjenju z njimi
1712 1-del 1712 7-del 1765 1-del 1767 2-del	ŠE-813	VC	celinske vode	Območja, namenjena vodnim zemljiščem površinskih voda
1771 6-del	ŠE-477	Go	območja gozdov	Območja, namenjena gozdom in gospodarjenju z njimi
1771 3-del	ŠE-675	Go	območja gozdov	Območja, namenjena gozdom in gospodarjenju z njimi



Stavbe na parceli št. 1765/1	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 794	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 804	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 814	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 1191	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 1192	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 1811	
1754 ŠENTVID NAD LJUBLJANO 1812	

Podatki GURS na dan 29. 12. 2021, k.o. Šentvid nad Ljubljano 1754 :

št.	parc.	namenska raba	površina	m2
1	1712/2			
1a	1712/7		2.606	m2
		gozdna zemljišča	89,0	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča	2,0	%
		Celinske vode	9,0	%
1b	1712/8		16	m2
		gozdna zemljišča	100,0	%
2	1771/2			
2a	1771/5		1.769	
		Gospodarske cone	100,0	%

2b	1771/6		368	
		Gospodarske cone	90,0	%
		gozdna zemljišča	10,0	%
3	1771/1			
3a	1771/3		1.831	
		gozdna zemljišča	68,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	32,0	%
3b	1771/4		121	
		gozdna zemljišča	1,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	99,0	%
4	1712/1		3.891	
		Gospodarske cone	82,0	%
		gozdna zemljišča	4,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	2,0	%
		Celinske vode	12,0	%
5	1765/1		11.324	
		Gospodarske cone	97,0	%
		Celinske vode	3,0	%
6	1767/2		4.235	
		gozdna zemljišča	6,0	%
		Druga kmetijska zemljišča	89,0	%
		Celinske vode	5,0	%

Parcele 1712/2, 1771/2, 1771/1 so v katastru zemljišč ukinjene. Namesto ukinjenih so nove parcele: 1712/7, 1712/8, 1771/5, 1771/6, 1771/3, 1771/4. V Zemljiški knjigi sprememba v času ocenjevanja še ni vpisana.

OPIS OKOLJA, ZEMLJIŠČ IN DOSTOPA:

Nepremičnine leže v Pržanju, v Šentvidu nad Ljubljano in so del industrijske (gospodarske) cone, ki leži na severovzhodnem robu Polhograjskega hribovja, zahodno ob gorenjski avtocesti, ob tunelu Šentvid. S treh strani je obdana z gozdovi gričevnatega območja, proti vzhodu je s cesto povezana z območjem s prevladujočo stanovanjsko poselitvijo ob zahodnem robu avtoceste. Dostop do cone je po dovozni asfaltirani cesti, ki se zaključi na robu industrijske cone. Kljub bližini avtoceste je avtocestni priključek od industrijske cone oddaljen cca 3 km. V območju industrijske cone na vzhodnem obrobju, je obračališče proge mestnega potniškega prometa.

Industrijska cona je bila zgrajena v osemdesetih letih prejšnjega stoletja za potrebe proizvodnega podjetja.

Kasneje so bili zemljišča, proizvodni in ostali prostori in objekti prodani številnim novim lastnikom, ki so prostore preurejali sami, dograjevali in gradili nove objekte in urejali parkirišča. Tako je nastal kompleks vrste objektov in zemljišč s številnimi različnimi lastniki idealnih solastniških deležev in z različnimi dejavnostmi.

Območje je utesnjeno med vzpetinama V lescah in Purkovec in položno pada proti jugu. Skrajni jugo vzhodni del celote je nižji, močviren, s travnikom, razno vegetacijo in stoječo vodo – mlako.

Površine, ki niso pozidane z objekti ali na njih ne stoje montažni objekti, so asfaltirane poti in dvorišča, posuta parkirišča in z različno vegetacijo poraslo obrobje celote.

KOMUNALNA OPREMLJENOST: V coni so elektrika, kanalizacija, vodovod, omrežje elektronskih komunikacij in plina. Parkiranje je urejeno ob objektih in na parkirišču severno

od stavb cone, pa tudi na kmetijskem zemljišču, zahodno. Poti v coni in cesta do cone so asfaltirane, ob vzhodnem robu cone je končno postajališče mestnega prometa. POVZETEK: Lokacija je nekoliko odmaknjena, slabše prepoznavna, zanimiva za kupce, ki iščejo nepremičnine za poslovno proizvodno dejavnost. Prednost je dovolj površin za parkiranje in manipulacijo, pomanjkljivost je razčlenjenost, množica dejavnosti in lastnikov. Vpis etažne lastnine ni urejen.

4.2 OPIS PARCEL

Parcele, ki so predmet te naloge, tvorijo celoto in z različno dejansko in namensko rabo. Celota, vključno tudi tisti deli, ki niso predmet te naloge, so ograjeni z žičnato ograjo med betonskimi stebriči. Dostop do celote je urejen z vzhoda po obnovljeni, rekonstruirani dovozni poti, ki služi tudi za dovoz do končne postaje javnega potniškega prometa. Dostop je opremljen s kovinski vrati, ki so ob ogledu odprta.

Osrednja parcela območja je parcela št. **1765/1**, razčlenjena, asfaltirana ali betonirana površina namenjena dostopom, transportu in parkiranju med številnimi poslovnimi objekti. Severno obrobje parcele je poraslo z divjo vegetacijo v ozkem pasu med asfaltirano cesto in žično ograjo. Nekaj poraščenosti je še na južnem robu parcele in v jugo vzhodnem kotu, kjer je tudi vodna površina, mlaka. Na parceli stoje različni pomožni, tudi montažni objekti in kontejnerji.

Parcela št. **1712/2**: po katastru nepremičnin je ukinjena in spremenjena v parceli št. **1712/7**, **1712/8**. Parceli sta na preraščeni z različno vegetacijo in drevjem.

Parcela št. **1771/2**: po katastru nepremičnin je ukinjena in spremenjena v parceli št. **1771/5**, **1771/6**. Med parcelama, ki ležita na severozahodu območja, teče gozdna pot. Parcela **1771/6** je severneje in je preraščena z različno vegetacijo. Parcela **1771/5** je nekoliko dvignjen, utrjen in posut parkirni prostor z dovozom z juga, s parcele št. 1765/1. severni rob parcele je poraščen.

Parcela št. 1771/5



Parcela št. 1712/1



Parcela št. **1771/1**: po katastru nepremičnin je ukinjena in spremenjena v parceli št. **1771/3** in **1771/4**. Med parcelama, ki ležita na zahodu območja, teče gozdna pot. Parcela **1771/4** je ozka manjša površina in je preraščena z različno vegetacijo.

Parcela št. **1712/1** je asfaltirano dvorišče oziroma dovoz na jugo zahodni strani skupine objektov. Na parceli so stavbišča pomožnih montažnih objektov in kontejnerjev, zaključuje jo z različno vegetacijo porasla površina in struga potoka.

Parcela št. **1767/2**, je na osrednjem delu posuto parkirišče (za obiskovalce) z dovozom z jugovzhoda, ostala površina je travnik.

Parcela št. 1767/2



parcela 1765/1 – vodna površina



5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

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: Če je v evidencah transakcij nepremičnin na voljo primerno število verodostojnih podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin je način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Če je na voljo dovolj podatkov o v najem oddanih primerljivih nepremičnin, je način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV.

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 na idealnih solastniških deležih na nepremičninah.

Nepremičnine so sestavni del poslovne cone, gospodarske cone. Nekoč zaključeni proizvodni kompleks je prešel v last skupine pravnih in fizičnih oseb, ki v območju cone izvajajo različne dejavnosti. Etažna lastnina ni urejena, površine, ki niso pozidane s stavbami so, kot sklepam po stanju ob ogledu, v uporabi vseh solastnikov.

Ukinjena parcela št. 1712/2, zdaj parceli št. 1712/7 in 1712/8 sta po prevladujoči namenski rabi gozdni zemljišči in sta ocenjeni ločeno, vključno z majhnim delom parcele 1712/7: – celinske vode. Ukinjena parcela št. 1771/1, zdaj parceli 1771/3 in 1771/4: parcela 1771/3 je na 68% površine opredeljena kot gozdno zemljišče in je ocenjena ločeno. Deli površin gozda so na ostalih parcelah: št. 1771/6 (10%), 1771/4 (1%) 1712/1 (2%) zelo majhni, zato parcele ocenim po prevladujoči namenski rabi.

Ob objektih so asfaltirane površine krožne ceste, parkirišča, dvorišča in dostopi do objektov. Zemljišča pod objekt imajo lastne parcelne številke in so kot »otoki« znotraj parcele št. **1765/1**. Ta je po površini največja med parcelami v kompleksu. Na parceli so ob večjih objektih posamezni lastniki oziroma uporabniki postavili ali zgradili prizidke, enostavne objekte, montažne objekte in kontejnerje ali povečali obstoječe objekte. Ti objekti so različni tipi gradnje in različnih namembnosti, v načrtu parcele niso vsi vrisani.

Del teh objektov je opisanih v evidenci popisa nepremičnin Geodetskega urada RS, a jih ne vključujem v ocenjevanje vrednosti parcele št. 1765/1.

Namenska raba parcel:

Poleg parcel v območju gozda (parcele št. 1712/7, 1712/8 in 68% del parcele 1771/3), ki so ocenjene v ločenem poročilu, so parcele po prevladujoči namenski rabi v območju gospodarske cone in v območju drugih kmetijskih zemljišč. Manjši deleži parcel (od 3 do 12%) so v območju celinskih voda – na obrobju parcel teče struga potoka. Ocenim, da površine celinskih voda ne vplivajo na prevladujočo namensko rabo posamezne parcele.

Parcela št. 1765/1 zaradi fizične razčlenjenosti in razčlenjenosti lastninskih pravic ni primerna za samostojno pozidavo. Ocenjujem pravico na idealnem solastniškem deležu fizične osebe do 19/5000.

Po namenski rabi in po stanju ob ogledu razvrstim parcele, ki niso prevladujoča gozdna zemljišča, v dva sklopa:

- v sklop gospodarske cone – stavbna zemljišča, poglavje A
- v sklop druga kmetijska zemljišča, poglavje B

A. Parcele v območju gospodarske cone

Parcele št. 1771/5, 1771/6, 1712/1, 1765/1, po namenski rabi pretežno v območju gospodarske cone, so v naravi cesta, parkirišča, dvorišča, tudi stavbišča enostavnih objektov, prizidkov, montažnih objektov, ki so jih na zemljiščih postavili in jih uporabljajo različni investitorji, lastniki pravic na idealnih deležih.

Pregledam podatke o najemih in prodajah podobnih nepremičnin po 1.1.2020. Podatki na območju MOL in na območju sosednjih občin za prodaje v celoti (do 1/1) so maloštevilni, javno dostopni podatki o prodajah idealnih solastniških deležev podobnih nepremičnin so številčnejši, a niso zanesljivi. Na obravnavanem območju je bil v letu 2020 prodan idealni solastniški delež na parceli št. 1765/1 (do 35/10000) in na parceli 1765/4 (do 23/10000) a je v prodajo vključen tudi eden od objektov na teh parcela.

Na območju Mestne občine Ljubljana in sosednjih občin najdem primerno število podatkov o transakcijah primerljivih zemljišč v celoti (do 1/1), da v skladu z MSOV uporabim način tržnih primerjav.

5.2 VREDNOST NEPREMIČNIN, parc. št. 1771/5, 1771/6, 1712/1, 1765/1, 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 ocenjevanj, na primerljivih lokacijah na območju obravnavane in drugih katastrskih občin v Mestni Občini Ljubljana.

Izmed vseh razpoložljivih izberem za analizo podatke: po 1.1.2020 prodane površine z opisi: Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče, zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, atrij in podobno), namenska raba: gospodarske cone, industrijske cone, osrednja območja centralnih dejavnosti. Vrednost ocenjujem po prevladujoči namenski rabi. Nepremičnine, ki jih izberem za analizo so na primerljivih lokacijah. 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, po letu 2020 se cene primerljivih nepremičnin niso spreminjale, v letu 2023 so pričele stagnirati. Upoštevam inflacijsko stopnjo.

Primerjalna analiza:

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
Lokacija, k.o.	1754 Šentivd nad Ljubljano	1770 Kašelj	1910 Volčji potok	1759 Podgorica
Lokacija, parc. št.	417/2	2573/1	429	1225/3
čas prodaje	11.5.2022	13.7.2020	18.8.2020	5.11.2022
ID posla	654285	504022	515266	676853
Površina*, m2	262	4.245	4.665	138
Pogodbena cena	12.000	178.290	161.592,80	4.374,66
Prodajna cena EUR/m2	45,80	42,00	34,62	31,70
ELEMENTI PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Vpliv obdobja prodaje	12,3%	19,9%	20,1%	6,2%
Prilagojena cena EUR/m2	51,43	50,36	41,58	33,67
Utež %	40%	20%	20%	20%
utežena vrednost, EUR/m2	20,57	10,07	8,32	6,73

Utežena vrednost m2 enote primerjave: **45,69 EUR/m2**

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. Trg s solastninskimi deleži na stanovanjskih nepremičninah je slabo razvit.

V skladu s standardi MSOV je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah. Glede na lastnosti nepremičnine ocenjujem, da je dodatna prilagoditev potrebna. Prilagoditev zaradi solastništva ocenim kvantitativno, z ocenitvijo vpliva daljšega časa, ki je potreben za prodajo solastninskega deleža in z ocenitvijo vrednosti drugih stroškov, na katere kupec lahko računa, da jih bo imel, preden bo s solastninskim deležem lahko začel upravljati in ga uporabljati v skladu s svojo pravico.

Ocenjena višina zaradi daljšega časa, ki je potreben za prodajo solastniškega deleža (negativni vpliv): Podaljšan čas prodaje: za vsaj 3 leta: ocenjevana nepremičnina je za kupce na trgu zaradi tveganj za kupca nizko likvidna, solastninski delež na nepremičnini je nizko likviden.

Upoštevam: 5 % letno obrestno mero ob vezavi denarja za obdobje 3 let v obliki depozita sestavljenega portfelja komercialne banke

k.o. Šentvid nad Ljubljano 1754	delež do 19/5000
način tržnih primerjav, EUR/enoto, V:	45,69
obrestno obrestni izračun $q = (1+0,05)^3, (V * (q-1))$, EUR	-7,20
vrednost V deležev dolžnika po prilagoditvi zaradi daljšega časa, EUR	38,49

B. Parcele v območju drugih kmetijskih zemljišč

Parcele št. 1771/4, 1767/2 in del parcele št. 1771/3 (32%), po namenski rabi pretežno v območju drugih kmetijskih zemljišč, so v naravi obrobje cest in posutih parkirišč, del površin je urejena zelenica.

Pregledam podatke o najemih in prodajah podobnih nepremičnin po 1.1.2020. Podatkov na območju MOL in na območju sosednjih občin o prodajah do celote (do 1/1) ne najdem. Zemljišča zaokrožajo celoto cone na zahodnem robu. Ocenim jih kot kmetijska zemljišča za nekmetsko rabo in kot izhodišče upoštevam Cenik najemnin za nekmetsko rabo zemljišč za leto 2023 na podlagi Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov in uporabim na donosu zasnovan način ocenjevanja.

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

Za oceno vrednosti nepremičnin po na donosu zasnovanem načinu je bila izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin od oddajanja dela stavbe z zemljiščem v najem, 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 izbrano stopnjo donosa.

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

Vvrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

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

Prihodek:

Pregledam podatke Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov o najemih zemljišč za nekmetsko rabo. Cenik najemnin za nekmetsko rabo zemljišč zajema vrsto najemov uporabe, od katerih upoštevam namensko rabo: funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...).

Namen uporabe	minimalna letna najemnina EUR/m ²
funkcionalno zemljišče k poslovnemu objektu (dvorišče, parkirišče, dostopna pot, zelenica...)	1,13510

Znižanje prihodka:

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

Stroški:

Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški. (-3%) – pri zemljišču ne nastopajo

Stalni stroški so neodvisni od zasedenosti stavbe in obsegajo stroške zavarovanja, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.

Ob upoštevanju podatkov zavarovalnic o letnih premijah zavarovanja z dodatki za nevarnost razbitja šip, izliva vode, potresa in poplave, podatkov o stroških nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ocenim stalne stroške na 2 %.

Stroški rezervacije za popravila, vključno z nadomestitveno rezervo so ocenjeni do 2 % od efektivnega letnega dohodka. Pri zemljišču ne nastopajo

Spremenljivi stroški so stroški za dobavljeno vodo, elektriko, ogrevanje in podobno. Po običajih jih v celoti prevzame najemnik.

Določitev mere kapitalizacije (R)¹:

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

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

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja

d – premija za ohranitev glavnice

Donosnost netveganih naložb, f:

Vir: http://mf.arhiv-spletisc.gov.si/si/delovna_podrocja/vrednostni_papirji/obveznice/index.html,

datum zapadlosti RS82, 14.01.2030, donosnost: 1,003 %

opredelitev: f = 1,00 %

Tabela: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine¹

19Tip nepremičnine	nizko tveganje		normalno tveganje		visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0

¹ Določanje mere kapitalizacije: vir: Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen, 2018. Sir*ius [Elektronski vir] : revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij. ISSN 2335-3252. - št. 3 (junij 2018), str. 72-79

Ocenjujem, da je tveganje normalno: 3,0 %

Premija za ohranitev glavnice d: v tem primeru ne nastopa

Raba, namembnost: K2	tržna najemnina EUR/leto	Enota m2	PDB EUR/leto
Kmetijsko, enota najemnine m2	1,26490		1,26490
Bruto kosmata najemnina			1,26490
Odbitek za neizkoriščenost (minus)			-
Odbitek za neizterljivost (minus)		-5%	-0,0632
Potencialni dohodek/leto, D			
Stroški upravljanja in obratovanja:		-2%	-0,0253
Efektivni neto dohodek/leto			1,17762
Celotna letna stopnja kapitalizacije, R			4,00
Ocenjena vrednost EUR/m2			29,44

Mera kapitalizacije R, povzetek

Donosnost netveganih naložb f	1,00 %
Premija za tveganje p	3,00 %
Premija za ohranitev glavnice d	0 %
Mera kapitalizacije:	4,00 %

Vpliv solastništva na nerazdeljeni nepremičnini:

k.o. Šentvid nad Ljubljano 1754	delež do 19/5000
način tržnih primerjav, EUR/enoto, V:	29,44
obrestno obrestni izračun $q = (1+0,05)^3, (V * (q-1))$, EUR	-4,64
vrednost V deležev dolžnika po prilagoditvi zaradi daljšega časa, EUR	24,80

Ocenjena vrednost lastninske pravice na idealnih solastniških deležih ni primerna osnova za kakršen koli sklep o vrednosti absolutne lastninske pravice.

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 za parcele A): št. 1771/5, 1771/6, 1712/1, 1765/1 in na donosu zasnovan način za parcele B): št. 1771/4, 1767/2 in del parcele št. 1771/3 (32%), kar je v skladu MSOV.

Izbrana načina ocenjevanja sta primerna za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati oziroma oddati v najem, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršne so v obravnavanem primeru, sta izbrana načina ocenjevanja primerna in v skladu z MSOV. Pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičninah so v lasti fizične osebe.

Vrednost nepremičnin k.o. Šentvid nad Ljubljano 1754, kmetijska in stavbna zemljišča :

št.	parc.	namenska raba	površina	m2	delež	EUR/m2	Vrednost deleža
1	1712/2						
1a	1712/7	gozd	2.606	m2	9/2000		
1b	1712/8	gozd	16	m2	9/2000		
2	1771/2						
2a	1771/5		1.769	m2	19/5000	38,49	258,74
2b	1771/6		368	m2	19/5000	38,49	53,82
3	1771/1						
3a	1771/3		1.831	m2	19/5000		-
		gozd	68,0	%	19/5000	%	
			32,0	%	19/5000	24,80	55,22
3b	1771/4		121	m2	19/5000	24,80	11,40
4	1712/1		3.891	m2	19/5000	38,49	569,11
5	1765/1		11.324	m2	19/5000	38,49	1.656,27
6	1767/2		4.235	m2	19/5000	24,80	399,11
	skupaj						3.003,66

7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na idealnih solastniških deležih na nepremičninah k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano, parc. št. 1771/5, 1771/6, 1712/1, 1765/1 – na stavbnih zemljiščih in parc. št. 1771/4, 1767/2 in del parcele št. 1771/3 (32%), na kmetijskih zemljiščih, znaša po vrednostih in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

št.	parc.	površina	m2	delež	Vrednost deleža
2a	1771/5	1.769	m2	19/5000	259
2b	1771/6	368	m2	19/5000	54
3a	1771/3	1.831	m2		-
		32,0	%	19/5000	55
3b	1771/4	121	m2	19/5000	11
4	1712/1	3.891	m2	19/5000	569
5	1765/1	11.324	m2	19/5000	1656
6	1767/2	4.235	m2	19/5000	399
					3004

Parcele št. 1712/7, 1712/8 in del parcele št. 1771/3 so gozdna zemljišča, 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.

1 GRAFIČNA PRILOGA 3033 In 1216/2015

Lokacija, naslov stavbe: Cesta Andreja Bitenca 68, 1000 Ljubljana

k.o. 1754 Šentvid nad Ljubljano:

št.	parc.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	površina	m2
1	1712/2				
1a	1712/7		ne	2.606	m2
	BT 53	poseljena zemljišča		88,7	%
		poseljena zemljišča, gozdna zemljišča		11,3	%
		gozdna zemljišča		89,0	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		2,0	%
		Celinske vode		9,0	%
1b	1712/8		ne	16	m2
	BT 53	gozdna zemljišča		100,0	%
		gozdna zemljišča		100,0	%
2	1771/2				
2a	1771/5			1.769	
	BT 53	gozdna zemljišča		94,4	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		5,6	%
		Gospodarske cone		100,0	%
2b	1771/6			368	
	BT 53	gozdna zemljišča		33,4	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		33,1	%
		vodna zemljišča		15,8	%
		Nedoločena raba		17,7	%
		Gospodarske cone		90,0	%
		gozdna zemljišča		10,0	%
3	1771/1				
3a	1771/3			1.831	
	BT 53	gozdna zemljišča		100,0	%
		gozdna zemljišča		68,0	%
		Druga kmetijska zemljišča		32,0	%
3b	1771/4			121	
	BT 53	gozdna zemljišča		1,0	%
		Nedoločena raba		99,0	%
		gozdna zemljišča		1,0	%
		Druga kmetijska zemljišča		99,0	%
4	1712/1			3.891	
	BT 53	gozdna zemljišča		3,8	%
		poseljena zemljišča, gozdna zemljišča		6,1	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		6,1	%
		poseljena zemljišča		64,1	
		poseljena zemljišča, tloris stavbe		16,3	
		Nedoločena raba		3,6	%
		Gospodarske cone		82,0	%
		gozdna zemljišča		4,0	%
		Druga kmetijska zemljišča		2,0	%
		Celinske vode		12,0	%

5	1765/1			11.324	
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, poseljena zemljišča		2,6	
		gozdna zemljišča, poseljena zemljišča		12,2	%
		poseljena zemljišča		78,7	
		poseljena zemljišča, tloris stavbe		6,5	
		<i>Gospodarske cone</i>		97,0	%
		<i>Celinske vode</i>		3,0	%
5	1767/2			4.235	
		Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov		65,7	
		gozdna zemljišča		14,0	%
		gozdna zemljišča, vodna zemljišča		3,9	%
		Nedoločena raba		4,2	%
		poseljena zemljišča		12,2	
		<i>gozdna zemljišča</i>		6,0	%
		<i>Druga kmetijska zemljišča</i>		89,0	%
		<i>Celinske vode</i>		5,0	%



2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva. Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov. Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladtve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE: Glede na začasno število evidentiranih kupoprodaj za leto 2022 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 9.100 stanovanj in okoli 6.700 hiš. Prodaje samostojnih hiš so znašale 85 odstotkov vseh prodaj hiš, 15 odstotkov pa prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov. V primerjavi z letom 2021 se je tako število prodaj stanovanj zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, prodaj hiš pa le za okoli 2 odstotka, s tem da smo leta 2021 evidentirali sploh največje število prodaj hiš od začetka spremljanja leta 2007. Največji upad prodaj stanovanj je bilo zaznati v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinjskega jezera), kjer je bil ta v primerjavi z letom prej okoli 30-odstoten, v Novem mestu in njegovi okolici ter v Ljubljani in njeni južni okolici, kjer je bil upad več kot 20-odstoten. V večini mest in gosteje naseljenih območij je lani upadlo tudi število prodaj hiš, ponekod, na primer v Celju in v vzhodni okolici Ljubljane, pa se je to celo opazno povečalo. V Ljubljani in Kranju z okolico je število prodaj hiš lani praktično stagniralo.

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po naših ocenah je bilo samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj manjše za okoli 20 odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

ZEMLJIŠČA: Za razliko od zemljišč za gradnjo stavb, katerih število prodaj je leta 2022 upadlo, tako kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine, je število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč celo nekoliko zraslo.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB: Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35 odstotkov, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je po naši oceni število transakcij zmanjšalo za več kot 15 odstotkov. Ocenjujemo, da je bilo lani prodano manj kot 6800 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 700 hektarov. Kar 87 odstotkov števila prodanih zemljišč oziroma 73 odstotkov skupne prodane površine zazidljivih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek števila prodanih zemljišč oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Šest odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih

stavb, katerih delež v skupni prodani površini zazidljivih zemljišč je znašal 16 odstotkov. Pet odstotkov prodanih zemljišč oziroma 8 odstotkov skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo poslovnih stavb, preostanek pa zemljišča za gradnjo raznih drugih stavb.

Glede na število realiziranih transakcij v primerjavi s fondom je bil med območji z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani najbolj dejaven stanovanjski trg v Celju. Sledil je trg v Severni okolici Ljubljane, nadpovprečno aktiven pa je bil tudi trg v Mariboru in Kranju. Malo pod slovenskim povprečjem je bila dejavnost stanovanjskega trga na Obali in na Gorenjskem območju. Najmanj dejaven je bil trg stanovanj v Ljubljani, kar kaže na občutno ohlajitev stanovanjskega trga v glavnem mestu, ki je sicer prisotna že od druge polovice leta 2021. Pri hišah, kjer je razpršenost fonda bistveno večja kot za stanovanja, je bila dejavnost trga lani največja v Zasavju, sledila sta Celje in Maribor. V Kranju in Ljubljani ter širši okolici je bila dejavnost trga hiš precej pod slovenskim povprečjem, v Kopru oziroma na Obali pa je bila sploh najmanjša med vsemi obravnavanimi območji. S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je na ravni države leta 2022 v primerjavi z letom prej opazno zmanjšala. Praktično na vseh območjih se je dejavnost trga občutno zmanjšala, razen v Zasavju, kjer se je število realiziranih transakcij v primerjavi z letom prej povečalo za več kot 20 odstotkov in na Notranjskem območju, kjer se je povečalo za slabih 10 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, v širši okolici Ljubljane pa od 25 do 30 odstotkov. V Mariboru se je število prodaj zemljišč zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v Južni okolici Maribora za okoli 25 odstotkov, v Celju in na Obali za okoli 20 odstotkov, v Kranju in okolici pa za slabih 30 odstotkov.

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA. Po naši oceni je bilo leta 2022 prodanih okoli 9500 kmetijskih zemljišč, s skupno površino okoli 5100 hektarov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj kmetijskih zemljišč povečalo za okoli 2 odstotka, njihova skupna prodana površina pa se je zmanjšala za več kot petino. Tako se trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi zemljišči, ki je prisoten že od leta 2015, nadaljuje še naprej.

GOZDNA ZEMLJIŠČA: Ocenjujemo, da je bilo leta 2022 prodanih okoli 3700 gozdnih zemljišč, s skupno površino okoli 6000 hektarov. Po naši oceni se je število prodaj gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2021 povečalo za okoli 7 odstotkov, skupna prodana površina pa za 25 odstotkov. Podobno kot za kmetijska zemljišča je tudi za gozdna zemljišča še naprej prisoten trend rasti števila transakcij, ki traja že od leta 2015. S tem, da je ta za gozdna zemljišča še bistveno močnejši.

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE

Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Podlage vrednosti, definicije, pojmovnik:

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

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

Uporabim podlago vrednosti: Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med 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.

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

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

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

NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cinitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2022 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 sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.

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

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

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

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

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

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

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni 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 ko poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe.

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

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

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

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

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena ali dejanska raba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Za potrebe izvršilnega postopka analiza ni potrebna.

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

najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnino ocenjujem v izvršilnem postopku.

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

a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

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

Izbrana enota primerjave: izberem enoto primerjave: stavba z zemljiščem ob upoštevanju površin v m² in m² za zemljišča.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

██████████ Sodna izvedenka in sodna cenilka za strokovno področje gradbeništvo, podpodročje gradbeništvo splošno in sodna cenilka za kmetijstvo - kmetijska zemljišča z Odločbo Su 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.l. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo 31.01.2020.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

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

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

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



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