

Jul 12/10/2015

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

POROČILO O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA DELIH NEPREMIČNINE,
NA DELU STAVBE NA NASLOVU ABRAMOVA ULICA 14, 1000 LJUBLJANA
VPISANEM V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. VIČ 1723,
ID ŠT. STAVBE 2491, DEL 2 ((ID 5758372)

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 0865 In 1210/2015 pristop VL 127719/2016



V Ljubljani, 16. junij 2019

Dokument vsebuje osebne in druge varovane podatke

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

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

Izvršilna zadeva opr. št. 0865 In 1210/2015 pristop VL 127719/2016

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA DELIH NEPREMIČNINE,
NA DELU STAVBE NA NASLOVU ABRAMOVA ULICA 14, 1000 LJUBLJANA
VPISANEM V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. VIČ 1723,
ID ŠT. STAVBE 2491, DEL 2 (ID 5758372)

Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:

V naravi je nepremičnina stanovanje v večstanovanjski stavbi. Dostop do stavbe z javne površine je urejen. Ob ogledu stanovanje ni vseljeno in je zapečaten.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 17.04.2018 in po dopisu z dne 24.04.2019 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremični v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

Ocenjena vrednost:

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

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na nepremičnini k.o. Vič 1723 ID št. stavbe 2491 del 2, stanovanju v stavbi na naslovu Abramova ulica 14, 1000 Ljubljana, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

93.700 EUR

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

Ob ocenjevanju nepremičnine so 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 2017.

Ljubljana, 16.06.2019



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

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2018
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
 - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE v k.o. Vič 1723 ID št. stavbe 2491 del 2, način tržnih primerjav
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, 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.

OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Odredba za cenitev tržne vrednosti nepremičnine, posamezni del stavbe, nepremičnine k.o. Vič 1723 ID št. stavbe 2491 del 2, po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja. Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravice absolutna lastninska pravica na nepremičnini

1.3 Lastništvo zemljiška knjiga v času ocenjevanja

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 0865 In 1210/2015
pristop VL 127719/2016

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 20.05.2019, ob 11. uri, navzoč, predstavnik Metalka
stanovanjske storitve d.o.o. in zastopnik Marije Čajko

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 16.06.2019

1.9 Datum poročila 16.06.2019

1.10 Identifikacija nepremičnine

Ocenjujem nepremičnino, absolutno lastninsko pravico na nepremičnini, ki je vpisana v zemljiško knjigo pri: k.o. Vič 1723, stavba ID št. 2491 na parceli št. 1127/19:

| | Del | opis | površina | m2 | ID |
|---|-----|---|----------|----|---------|
| 1 | 2 | Stanovanje št. 2 v drugi etaži stavbe s shrambo št. 2 v prvi etaži | 59,45 | m2 | 5758372 |

Plombe:

| | |
|-----------------------|---|
| 1. vrsta pravice: 105 | solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini delež 357/10000 |
|-----------------------|---|

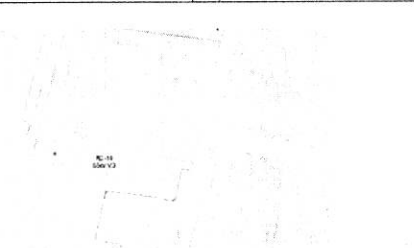
Vpisane pravice oziroma pravna dejstva:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 17857017 09.12.2015 401 | vknjižena hipoteka |
| 18827092 12.06.2017 401 | vknjižena hipoteka |
| 19913751 30.11.2018 401 | vknjižena hipoteka |
| 17857018 09.12.2015 712 | zaznamba izvršbe |
| 18827093 12.06.2017 712 | zaznamba izvršbe |
| 19913752 30.11.2018 712 | zaznamba izvršbe |

Podatki o namenski rabi zemljišča:

Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 z dopolnitvami

| | |
|------------------------------------|--|
| k.o. Vič 1723, | stavbno zemljišče |
| oznaka enote urejanja prostora | RD 19 |
| oznaka podrobnejše namenske rabe | SScv |
| podrobnejša namenska raba prostora | Pretežno večstanovanjske površine |
| način urejanja | OPN ID |
| oznaka tipa objekta | V visoka prostostoječa stavba |
| tip objektov | 3, Ploščica , hiša v terasah/ stolpi/bloki |



1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, 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 izpiska, izpiska katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del in strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, dopolnitve in spremembe),
- Podatki portala <https://urbanizem.ljubljana.si>;
- Odlok o določitvi območja predkupne pravice MOL, /Ul. RS št. 57/2005 s spremembami)
- Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
- Gradbeni zakon (GZ, Ur.l. RS št. 61/17)
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur.l. RS št. 37/18)
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. l. RS 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 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 instituta za revidiranje;
- Lastni arhiv.

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

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

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

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 prevzamam 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 ocenjevanje je nepremičnina, kot bi bila prosta bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

Podatki o delu stavbe, ki jih vodi GURS in so dostopni na portalu niso skladni s podatki iz Zemljiške knjige. Pri oceni vrednosti upoštevam podatke, ki so vpisani v Zemljiški knjigi.

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

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. **0865 In 1210/2015 pristop VL 127719/2016** in je zaupno za izvedenko in uporabnike.

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

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

2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2018

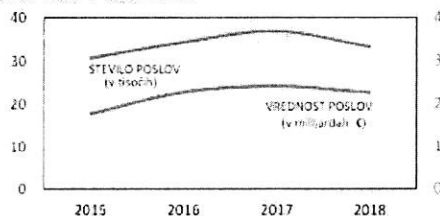
SPLOŠNO: Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji.

Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje. Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 %, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti. Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 %, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 %. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja. Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti. V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale.

Za leto 2018 so evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov.

Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.



Število evidentiranih prodaj stanovanj in poslovnih nepremičnin 2015-2018

Na obseg trgovanja na nepremičninskem trgu najbolj vpliva trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji segment trga. Če poleg kupoprodaj stanovanj in hiš upoštevamo, da se velika večina prodanih zemljišč za gradnjo nameni stanovanjski gradnji in da se tudi garaže in parkirni prostori večinoma prodajajo za zasebno rabo, stanovanjske nepremičnine praviloma predstavljajo blizu 80 % vrednosti prometa na nepremičninskem trgu.

Po še začasnih podatkih je vrednost prometa stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše) leta 2018 znašala skoraj 1,5 milijarde evrov oziroma skoraj dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupna vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) in industrijskimi nepremičninami je leta 2018 znašala 326 milijonov evrov oziroma skoraj 15 % vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12 % delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3 % delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6%). V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali.

STANOVANJA: Cene stanovanj so od obrata cen v letu 2015 do lanskega leta naraščale vse hitreje. Kljub zmanjšanju števila kupoprodaj v drugi polovici leta 2018, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države 1.770 €/m², in je bila v primerjavi z letom 2015 višja že za 22 %. Samo v letu 2018 se je

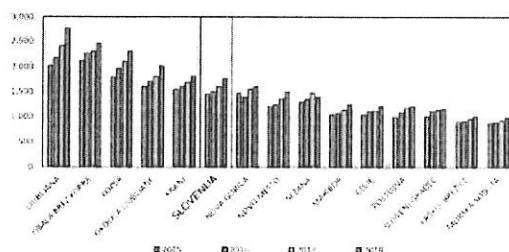
povprečna cena stanovanj v primerjavi z letom 2017 zvišala za 10 odstotkov. V statistikah cen so upoštevane kupoprodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah.

Leta 2018 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države v povprečju še vedno za okoli 3 % nižja kot rekordnega leta 2008, ko je dosegla 1.820 €/m². V izbranih 14 tržnih analitičnih območjih se je v letih od 2015 do 2018 v povprečju izvedlo več kot dve tretjini vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji. V Ljubljani je bilo realiziranih 26 %, v Mariboru 14 %, v Okolici Ljubljane 8 %, v Celju in na Obali brez Kopra po 5 %, v Kranju in Kopru po 3 %, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 % vseh kupoprodaj stanovanj.

Najvišjo raven cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah ima Ljubljana, ki je v letu 2017 prvič prevzela primat najvišjih cen stanovanj letoviškim mestom na Obali. Sledijo Obala brez Kopra, Koper in Okolica Ljubljane, kjer cene rabljenih stanovanj v povprečju presegajo 2.000 €/m². V Kranju so cene malo nad slovenskim povprečjem, cene stanovanj na ostalih območjih pa so pod njim. Najnižja raven cen stanovanj med obravnavanimi območji je v Murski Soboti, kjer cene v povprečju dosegajo tretjino tistih v glavnem mestu. Maribor in Celje sta na enaki ravni, cene pa so v povprečju več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Razkorak med cenami stanovanj v Ljubljani ter Mariboru in Celju se je po koncu krize nepremičninskega trga, zaradi hitrejšje in višje rasti cen v glavnem mestu, še povečal.

Ljubljana je edino območje, kjer je povprečna cena stanovanj (2.770 €/m²) lani že dosegla novo rekordno vrednost oziroma za približno 4 % presegla ceno v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 (2.660 €/m²). V Kranju se je povprečna cena stanovanj (1.830 €/m²) izenačila s tisto iz leta 2008, v Okolici Ljubljane (2.040 €/m²) je bila od cene leta 2008 (2.080 €/m²) nižja le še za 2 %. V Mariboru so bile cene stanovanj leta 2018 (1.260 €/m²) v povprečju za 6 % nižje od cen leta 2008 (1.340 €/m²). Na vseh ostalih območjih države so bile povprečne cene stanovanj še daleč od rekordnih. V primerjavi z letom 2008 na primer v Kopru (2.320 €/m²) za okoli 8 %, v Celju (1.230 €/m²) za okoli 12 %, najdlje pa so bile na območju Obale brez Kopra (2.460 €/m²), kjer so bile v povprečju še vedno nižje za okoli 20 %. Cene stanovanj so v obdobju od leta 2015 daleč najbolj zrasle v Ljubljani in so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 že za okoli 36 % višje. Po rasti cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2018 je sledil Koper. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kopru je bila lani v primerjavi z letom 2015 višja za 28 %, na območju okolice Ljubljane za 26 %, Novega mesta za 24 %, Maribora za 20 %, Celja za 17 % in Obale brez Kopra za 16 %. Tudi v zadnjem letu je bila rast povprečne cene rabljenega stanovanja največja v Ljubljani, kjer je zrasla za okoli 15 %. Na območju Okolice Ljubljane je zrasla za 12 %, v Mariboru, Kopru in Novem mestu za okoli 10 %, v Celju za 8 % in na območju Obale brez Kopra za 6 %.

Povprečne cene stanovanj 2015 do 2018:



Na ostalih obravnavanih območjih so velikosti vzorcev prodanih stanovanj premajhne za natančnejše primerjave cen, so se pa po naših ocenah v primerjavi z letom 2015 cene zvišale za 10 do 20 %, v primerjavi z letom 2017 pa za 8 do 15 %.

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)

Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV 2017 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:

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 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.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

Opis okolja: Več stanovanjska stavba s stanovanjem, ki je predmet tega poročila, stoji v zahodnem delu glavnega mesta, v zahodnem delu Rožne Doline. Neposredna okolica stavbe, ki stoji v nizu podobnih, v istem obdobju grajenih stavb, je parkovno urejena površina okoliška pozidava je mešana: med več stanovanjskimi stavbami stoje družinske hiše z ograjenimi vrtovi.

Dostop do območja je po odcepu s Ceste na Brdo, ki teče v bližini, severneje. Vhod v stavbo je urejen z ulice, ki teče ob vzhodni fasadi obravnavane stavbe. Priključek na zahodno mestno obvoznico je v bližini, na razdalji cca 1,2 km.

Kolektivna komunalna opremljenost, vir: ogled in kataster GJI: Električna, vodovod, kanalizacija, plinsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij. Ceste so asfaltirane, s pločniki, odvodnavanjem, hidranti, razsvetljavo in ustrezno prometno signalizacijo. Parkiranje je urejeno v posameznih garažah v prvi etaži stavbe in ob ulici.

Individualna komunalna opremljenost: Električna, vodovod, kanalizacija, plin, omrežje elektronskih komunikacij. Ogrevanje je centralno.

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

5 OPISI IN ANALIZA NEPREMIČNINE

5.1 Stanovanjska stavba ID št. 1723-2491

Stanovanjska stavba ID št. 1723-2491 je južni del dvojčka, šest etažne pravokotne stavbe z vzdolžno osjo S-J. Klet stavbe je ob ulici v celoti nad nivojem ceste, na zahodni strani, ob parku, je vkopana do višine cca 1,50 m.

Vhodi so urejeni na zahodni strani stavbe, pomaknjeni v kubus stavbe, v kletno vežo z enoravninskim stopniščem, ki povezuje vse etaže v hiši.

TEMELJI: armirano betonska talna plošča

KONSTRUKCIJA: masivna, zidana stavba z lahkimi predelnimi stenami in armirano betonskimi medetažnimi elementi.

STREHA: plitva dvokapnica, smer slemena S-J, o obnovi ni podatkov.

FASADA: ometana, omet tipa teranova, z balkoni na vzhodni in zahodni strani. Balkoni imajo preproste kovinske ograje, pretežni del pa je naknadno zaprt z različnimi izvedbami sten.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna so lesena, vezana, pretežno zamenjana s pvc izvedbami z zunanjimi senčili. Vhodna vrata so alu, zasteklena, garažna so lesena, dvokrilna. Stopniščne ograje so preproste, kovinske.

NOTRANJOST: stene in stropi skupnih prostorov so ometani, slikani, tlaki so obloženi terazzom.

DEL STAVBE 2: eno sobno stanovanje v drugi etaži je bilo v letu 2002 zapečateno. Menim, da so v času od leta 2002 do gleda v maju 2019 vse kratkotrajne komponente v celoti propadle. Ocenim, da je stanovanje potrebno v celoti obnoviti.

5.2 Površine, podatki GURS na dan 15.05.2019, k.o. Vič 1723:

| | | |
|--|----------|----|
| Stanovanjska stavba 2491, gradnja 1973 | površina | m2 |
| Površina stavbe | 1.506,10 | m2 |
| Število stanovanj | 22 | |
| Del stavbe 2, stanovanje v drugem nadstropju | | |
| Uporabna površina | 32,60 | m2 |
| Površina | 45,30 | m2 |
| Dodatni prostori: | | m2 |
| bivalni prostor | 32,60 | m2 |

Vpis v zemljiški knjigi:

Odpiše in pripiše se posamezni del z ident. št.: 1723-2491-2, stanovanje št. 2 v pritličju (2. etaži) s shrambo št. 2 v kleti (1. etaži), v skupni izmeri **59,45 m2**, v stavbi stoječi na parc. št. 1127/19 na naslovu: Ljubljana, Abramova ul. 14 z ident. št. stavbe 1723-2491. Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 26.2.2008 in odločbe GURS, Območne geodetske uprave Ljubljana št. 02132-00069/2008 z dne 27.3.2008 naslov: stanovanje št. 2 v pritličju (2. etaži) s shrambo št. 2 v kleti (1. etaži), Abramova ul. 14 1000 Ljubljana dostava.

Upoštevam podatke iz zemljiško knjižnjega izpiska.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cennitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določenih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja,

ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja 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 2017.

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

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

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

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

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

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

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

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 ož. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: **sedanja oz. obstoječa uporaba**. Nepremičnine 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: stanovanjsko enoto z upoštevanjem m² površine stanovanja.

Izbran način ocenjevanja:

Za ocenjevanje vrednosti nepremičnin je na trgu dovolj podatkov v evidencah izvršenih prodaj na portalih Cenilec in Trgoskop, prav tako o v najem oddanih stanovanj v stavbah v isti soseski. V skladu z MSOV ocenim obravnavano stanovanje kot celoto, po načinu tržnih primerjav. V obravnavani nalogi je potrebno oceniti vrednost stanovanja, del stavbe 2.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE ID znak 1723-2491-2, način tržnih primerjav

Nepremičnino ocenim kot celoto, stanovanje s kletjo. Stanovanja se prodajajo na trgu skupaj s pomožnimi prostori, le redko ločeno. Zlasti kletne shrambe v novejših večstanovanjskih stavbah, skupaj s stanovanjem delujejo kot celota in so na stanovanje vezana.

Pregledam podatke o izvršenih prodajah delov stavb, stanovanj, v k.o. Vič 1723 na lokacijah, ki so enako oddaljene od centra mesta, kot je obravnavana lokacija.

V letu 2018 je bilo prodanih več stanovanj, grajeni v letih od 1965 do 1975, v letu 2019 je bilo prodano stanovanje v isti stavbi. Za analizo cen izberem stanovanja v stavbah, grajenih po letu 1970, površin do 60 m². Stanovanja so bila prodana skupaj s kletnimi shrambami.

Prodaje niso bile izvršene v stečajnih postopkih, vršile so se med fizičnimi osebami in med pravnimi osebami. Izberem stanovanja v stavbah, ki so po zasnovi in gradnji primerljiva z obravnavano in so primerno vzdrževane.

Za analizo izbrane tržne primerjave so prikazane tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav. Upoštevam neto površino stanovanj. Okolica stanovanj: zaključene stanovanjske soseske s popolno komunalno opremo. Predpostavljam povprečno vzdrževanje primerljivih stanovanj. O obnovah ni podatkov.

Za analizo izbrane tržne primerjave so prikazane tabelarično, s podanimi podatki o prodaji v tabeli primerjav.

Prilagoditev lokacija: Lokacije primerljivih nepremičnin so v cenovno podobnih delih mesta, v isti in sosednjih k.o. Prilagoditve niso potrebne.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje, ki so upoštevane v analizi, so bile, razen pri #1, opravljene v začetku leta 2018: prilagoditev zaradi tržnih pogojev, ki so posledica časovne razlike po statističnih podatkih GURS in SURS: cene na trgu so se v letu 1918 še dvigale,

po podatkih za cca 5%. Upoštevam porast cen rabljenih stanovanj v Ljubljani v obdobju 2018/2019 po podatkih GURS: 5%, kasneje so se cene umirile.

| #1 | #2 | #3 | #4 |
|----------|----------|----------|----------|
| 2.340,91 | 2.152,32 | 2.000,00 | 2.481,62 |
| 0 | + 5% | + 5% | + 5% |
| 0 | 107,62 | 100,00 | 124,08 |

Prilagoditev velikost stanovanja: upoštevam podatke o vplivu velikosti stanovanj na enoto površine (vir Evidenca GURS): cena za enoto manjših stanovanj je višja, kot pri večjih stanovanjih, po logaritmičnem razmerju. Upoštevam vrednost na enoto površine pri stanovanju #2 (60,40 m²) 100% pri najmanjšem, #3: 120%, ocenjevano stanovanje 59,45 m².

| #1 | #2 | #3 | #4 |
|----------|----------|----------|----------|
| 44,00 | 60,40 | 42,00 | 54,40 |
| 2.340,91 | 2.152,32 | 1.481,48 | 2.481,62 |
| -20% | 0 | -20% | -5% |
| - 468,18 | - | - 296,30 | - 124,08 |

Tabela primerjav z oceno indikacijske vrednosti stanovanja, vir vhodnih podatkov portal cenilec in trgovski:

| ref. št. Prodaje | #1 | #2 | #3 | #4 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|-------------|
| k.o. | Vič 1723 | Vič 1723 | Vič 1723 | Vič 1723 |
| ID št. stavbe, del stavbe | 2491-7 | 5500-30 | 442-53 | 5081-110 |
| Naslov | Abramova 14 | Poklukarjeva 12 | Poklukarjeva 18 | Tržaška 113 |
| Lega v stavbi | nadstropje | nadstropje | nadstropje | nadstropje |
| datum posla/ | 8.1.2019 | 3.1.2018 | 9.4.2018 | 28.3.2018 |
| ID št. posla | 414421 | 366382 | 378129 | 379259 |
| klet | da | da | da | da |
| pogodbena cena, EUR, brez DDV | 103.000 | 130.000 | 84.000 | 135.000 |
| leto gradnje | 1973 | 1974 | 1975 | 1978 |
| površina stanovanja, m ² | 44,00 | 60,40 | 42,00 | 54,40 |
| uporabna površina stanovanja, m ² | 36,80 | 57,80 | 42,00 | 49,90 |
| Pogodbena cena/m ² neto | 2.340,91 | 2.152,32 | 2.000,00 | 2.481,62 |
| Elementi primerjave | | | | |
| predmet prodaje | do celote | do celote | do celote | do celote |
| prilagoditev čas prodaje | 0 | 107,62 | 100,00 | 124,08 |
| Prilagoditev velikost stanovanja | - 468,18 | - | - 296,30 | - 124,08 |
| prilagojena cena, EUR/m ² /neto | 1.872,73 | 2.259,94 | 1.803,70 | 2.481,62 |

Prilagoditev lega v stavbi: V stavbah ni dvigal. V takšnih stavbah se cene stanovanj glede na lego v stavbi razlikujejo. Obravnavano stanovanje je v prvem nadstropju, tudi vsa ostala stanovanja so v nižjih nadstropjih. Prilagoditev ni potrebna.

Stanje nepremičnine, starost in vzdrževanje: Razlike v stanju nepremičnin, izboljšav glede na starost in vzdrževanje vplivajo na vrednosti in prodajne cene. Upoštevamo njihovo dejansko oziroma efektivno starost. V analizi so upoštevane izboljšave, grajene pred letom

1980, vse za analizo izbrane stavbe so primerno vzdrževane večstanovanjske stavbe z obravnavani primerljivo učinkovito starostjo. Za vse stavbe v javno dostopnih podatkih ni navedenih obnov streh in fasad. Obravnavano stanovanje je bilo vseljeno do leta 2002. Obnove stanovanj se ob skrbnem gospodarjenju opravljajo v razdobjih na vsaj 30 let, kolikor znaša ekonomska življenjska doba kratkotrajnih komponent. Upoštevam, da je stanovanje potrebno v celoti obnoviti. Upoštevam podatke portala PEG online o gradbenih cenah stanovanj za leto 2019: 920 EUR/m². Upoštevam, da je stanovanje zapečateno od leta 2002 in ocenim, da bo predvidena obnova stanovanja zahtevala 45% vrednosti gradbene cene, kolikor znaša delež kratkotrajnih elementov gradnje, ali 414 EUR/m².

Parkirni prostor: obravnavano stanovanje nima zagotovljenega parkirišča, podobno, kot vsa, v analizo vključena stanovanja.

Določitev uteži: večjo utež dam stanovanjem, ki so po lastnostih stanovanja ocenjevanemu bolj podobna: subjektivna ocenitev podobnosti, tako podobnost lokacije, kot stanovanja, manjše skupno število točk pomeni: bolj podobno, večja je utež. Določim tehtano vrednost v EUR/m² površine stanovanja.

| Trans. | Prilagojena cena, EUR/m ² * | Rang | Točke | Faktor | Ponderirana vrednost, EUR/m ² |
|--------|--|------|-----------|----------|--|
| 1 | 1.872,73 | 1 | 4 | 0,4 | 749,09 |
| 2 | 2.259,94 | 3 | 2 | 0,2 | 451,99 |
| 3 | 1.803,70 | 2 | 3 | 0,3 | 541,11 |
| 4 | 2.481,62 | 4 | 1 | 0,1 | 248,16 |
| | ocenjena vrednost | | 10 | 1 | 1.990,35 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Indikacijska ocenjena vrednost: | 1.990,35 EUR/m ² |
| Prilagoditev: ocenjeni stroški obnove | 414,00 EUR/m ² |
| Ocenjena vrednost | 1.576,35 EUR/m ² |

Ocenjena vrednost celote: stanovanja s kletjo, po načinu tržnih primerjav:

| | | | |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------|
| Abramova ulica 14, Ljubljana | Površina*, m ² | vrednost, EUR/m ² | vrednost, EUR |
| ID znak 1723- 2491-2 | 45,30* | 1.576,35 | 93.714,01 |

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav za oceno vrednosti celote, stanovanja ID znak 1723-2491-2. Pri ocenjevanju upoštevam podatke o površini dela stavbe, kot so vpisani v Zemljiški knjigi.

Za nepremičnino, kakršna je v obravnavanem primeru, ko je dostopnih dovolj podatkov o opravljenih transakcijah s primerljivimi nepremičninami, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Stanovanje je v lasti fizične osebe v celoti.

7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na nepremičnini k.o. Vič 1723 ID št. stavbe 2491 del 2, stanovanju v stavbi na naslovu Abramova ulica 14, 1000 Ljubljana,

zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

93.700 EUR

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

Ob ocenjevanju nepremičnine so 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 2017.

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 2017.
- 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.



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

PRILOGA 0865 In 1210/2015 pristop VL 127719/2016

Lokacija: naslov stavbe Abramova ulica 14, 1000 Ljubljana



k.o. Vič 1723, stavba ID št. 2491 na parceli št. 1127/19:

| | Del | opis | površina | m2 |
|---|-----|---------------------------------------|----------|----|
| 1 | 2 | Stanovanje v drugem nadstropju stavbe | 45,30 | m2 |

Katastrska občina 1723 številka stavbe 2491

NASLOV STAVBE Ljubljana, Abramova ulica 14

POVRŠINA STAVBE (M2) 1.506,1

| | | |
|-------------------|------------------|------------------------------------|
| KATASTRSKA OBČINA | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
| 1723 VIČ | 1127/19 | *283 |

ŠTEVILO ETAŽ 6

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE 1

VIŠINA STAVBE (M) 18,7

LETO IZGRADNJE STAVBE 1973

ŠTEVILO STANOVANJ 22

TIP STAVBE 1 - samostoječa

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE 1 - opeka

VRSTA OGREVANJA 2 - centralno ogrevanje

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE Da

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE Da

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE Da

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV Da

Katastrska občina 1723 številka stavbe 2491 številka dela stavbe 2

| | |
|------------------------------------|--|
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE | Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi |
| NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE | Stanovanje |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 32,6 |
| POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 45,3 |
| ŠTEVILKA ETAŽE | 2 |
| UPRAVNIK STAVBE | METALKA STANOVANJSKE STORITVE Podjetje za stanovanjske storitve in promet z nepremičninami, d.o.o. |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI | 3 - nadstropje |
| ŠTEVILKA NADSTROPJA | 2 |
| KUHINJA | Da |
| KOPALNICA | Da |
| STRANIŠČE | Da |
| ŠTEVILO SOB | 1 |

Seznam dodatnih prostorov

| | |
|-----------------|-------|
| bivalni prostor | 32,60 |
|-----------------|-------|