

Eva Medved
Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno
stroko in cenilka za kmetijska zemljišča
Tugomerjeva 50a, 1000 Ljubljana
E-naslov: eva_medved@t-2.net

Opr. št. 3186 In 1534/2010

POROČILO O VREDNOSTI

**NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNINSKE IN SOLASTNINSKE PRAVICE
NA NEPREMIČNINAH NA LOKACIJI PAPIRNIŠKI TRG 14, LJUBLJANA,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. KAŠELJ – 1770, ŠT. STAVBE 2933 NA PARCELI 1770 2253/6:
DEL STAVBE 1770-2933-12, ID 5702263, LAST DOLŽNICE DO 1/1,
DEL STAVBE 1770-2933-21, ID 5702242, LAST DOLŽNICE DO 2/3,
DEL STAVBE 1770-2933-22, ID 5702239, LAST DOLŽNICE DO 1/8,**

IN

**NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, SOLASTNINSKE PRAVICE
NA ZEMLJIŠČU NA LOKACIJI POT BLIZU STAVBE RAKITNA 25F, OBČINA
BREZOVICA, VPISANEM V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. RAKITNA - 1652:
PARCELA 1652 1208/173, ID 1776665, LAST DOLŽNICE DO 1/10**

Lastništvo:

Mojca Grum, Poljanska cesta 10, 1000 Ljubljana

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3186 In 1534/2010

V Ljubljani, 4. april 2018

Eva Medved
Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko in
cenilka za kmetijska zemljišča
Tugomerjeva 50a, 1000 Ljubljana
E-naslov: eva_medved@t-2.net

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3186 In 1534/2010

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNINSKE IN SOLASTNINSKE PRAVICE
NA NEPREMIČNINAH NA LOKACIJI PAPIRNIŠKI TRG 14, LJUBLJANA,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. KAŠELJ – 1770, ŠT. STAVBE 2933 NA PARCELI 1770 2253/6:
DEL STAVBE 1770-2933-12, ID 5702263, LAST DOLŽNICE DO 1/1,
DEL STAVBE 1770-2933-21, ID 5702242, LAST DOLŽNICE DO 2/3,
DEL STAVBE 1770-2933-22, ID 5702239, LAST DOLŽNICE DO 1/8.

IN

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, SOLASTNINSKE PRAVICE
NA ZEMLJIŠČU NA LOKACIJI POT BLIZU STAVBE RAKITNA 25F, OBČINA BREZOVICA,
VPISANEM V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. RAKITNA - 1652:
PARCELA 1652 1208/173. ID 1776665. LAST DOLŽNICE DO 1/10

Lastništvo:

Mojca Grum, Poljanska cesta 10, 1000 Ljubljana

Predmet ocenjevanja je: Stanovanje na naslovu Papirniški trg 14, Ljubljana, del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1 in solastniška deleža do 2/3 na delu stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, skupni prostori v III. etaži, in do 1/8 na delu stavbe 1770-2933-22, ID 5702239: skupni prostori v II. in III. etaži:

- Del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1: stanovanjski del št. 8 v III. in IV. etaži, Papirniški trg 14 1000 Ljubljana
K delu stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, sodi še solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.
- Del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242: skupni prostori v III. etaži, Papirniški trg 14 1000 Ljubljana, do 2/3:
K delu stavbe 1770-2933-21, ID 5702242 sodi še solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.
- Del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239: skupni prostori v II. in III. etaži, Papirniški trg 14 1000 Ljubljana do 1/8.
K delu stavbe 1770-2933-22, ID 5702239 sodi še solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Dostop do stavbe 1770-2933, ki je zgrajena na parceli 1770 2253/6, je z javne površine direkten.

Predmet ocenjevanja je: parcela 1652 1208/173, ID 1776665: del poti v bližini stavbe Rakitna 25F, občina Brezovica, solastniški delež do 1/10

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3186 In 1534/2010 z dne 5.10.2017 zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske in solastninske pravice dolžnika na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3186 In 1534/2010.

Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

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.

- A Oceno tržne vrednosti lastninske in solastninske pravice dolžnice na nepremičninah pri k.o. Kašelj – 1770 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav, in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo

k.o. Kašelj – 1770	ocenjena vrednost, EUR
del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3, del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8	261.141

K nepremičninam sodi še pripadajoči solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Nepremičnine skupaj tvorijo celoto in jih ni mogoče obravnavati ločeno, dela stavbe 1770-2933-21 in 1770-2933-22 v naravi predstavljata skupne prostore, dele stopnišča in hodnika za dostop do stanovanja.

Prodaje po delih ne predlagam.

- B Oceno tržne vrednosti solastninske pravice dolžnice, do 1/10, na nepremičnini pri k.o. Rakitna - 1652, parcela 1652 1208/173, ID 1776665, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu, in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo

parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10

131 EUR

Na podlagi ocenjene vrednosti do 1/10 ni mogoče neposredno, brez premisleka sklepati o vrednosti nepremičnine do celote.

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

Pri ocenjevanju nepremičnin upoštevam stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in oglada. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

Ljubljana, 4.4.2018



EVA MEDVED

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



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2016 in polletno poročilo GURS za leto 2017
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
 - 4.1 K.O. KAŠELJ – 1770
 - 4.2 K.O. RAKITNA - 1652
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN
 - 5.1 K.O. KAŠELJ – 1770
 - 5.2 K.O. RAKITNA - 1652
 - 5.3 POVRŠINE, vir: kataster stavb in zemljišč, GURS:
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
 - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
 - 6.2 TRG NEPREMIČNIN IN IZBIRAN NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI
 - 6.2.1 TRG NEPREMIČNIN, večja rabljena stanovanja v Ljubljani, povzetek
 - 6.2.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3, del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8, način tržnih primerjav
 - 6.3.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, razdelitev vrednosti med nepremičnine
 - 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10, na donosu zasnovan način
- 7 ZAKLJUČEK, končni sklep

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

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Pridobitev dodatne dokumentacije, ogled nepremičnin in ocenitev tržne vrednosti nepremičnin v lasti ali solasti dolžnice:

del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, last dolžnice do 1/1,
**del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, last dolžnice do 2/3,
del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, last dolžnice do 1/8,
parcela 1652 1208/173, ID 1776665, last dolžnice do 1/10

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).

Opomba k **:

Sklep sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010 kot predmet ocenjevanja navaja pri nepremičnini: del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, da je v solasti dolžnice do 1/3.

Menim, da je v sklepu sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010 tipkarska napaka, na podlagi pregleda listin zk in je dolžnica lastnica solastninskega deleža do 2/3, kar upoštevam pri ocenjevanju.

V zk je kot lastnica ali kot solastnica vpisana: Mojca Grum, Poljanska cesta 10, 1000 Ljubljana, n sklepu sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010: Mojca Grum Makari, Ledarska ulica 5, Ljubljana.

- 1.2 Vrsta pravice** absolutna lastninska pravica in solastninska pravica
1.3 Lastništvo vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja, Mojca Grum, Poljanska cesta 10, 1000 Ljubljana (Mojca Grum Makari, Ledarska ulica 5, 1000 Ljubljana): del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3, del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8, parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10
- 1.4 Naročnik cenitve** Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 3186 In 1534/2010

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

14. marca 2018, z začetkom ob 16 uri, pred vhodom v stavbo Ljubljana, Papirniški trg 14, navzoč: nihče od vabljenih,
k.o. Rakitna: 1.4.2018: ponovitev zaradi snega

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 4.4.2018

1.9 Datum poročila 4.4.2018

1.10 Identifikacija nepremičnin

1.10.1 Stanovanje s solastniškima deležema na dveh delih stavbe, Papirniški trg 14, Ljubljana

Ocenjujem stanovanje s solastniškima deležema na dveh delih stavbe, skupnih prostorih na naslovu Papirniški trg 14, Ljubljana, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. Kašelj – 1770, št. stavbe 2933 na parceli 1770 2253/6:

del stavbe	12	stanovanjski del št. 8 v III. in IV. etaži, Papirniški trg 14 1000 Ljubljana	178,5	m2	ID 5702263
del stavbe	21	skupni prostori v III. etaži	5,0	m2	ID 5702242
del stavbe	22	skupni prostori v II. in III. etaži	39,6	m2	ID 5702239

K nepremičninam sodi še solastnina na splošnih skupnih delih stavbe 1770-2933, ID 5389909, v etažni lastnini:

stavba 1770-2933, ID 5389909

parcela 1770 2253/6, ID 4453471

Dostop do parcele 1770 2253/6, ID 4453471 je neoviran, z javne površine.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi k.o. Kašelj - 1770, v času ocenjevanja:

del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1: stanovanje, stanovanjski del št. 8 v III. in IV. etaži, Papirniški trg 14 1000 Ljubljana

Plomb ni.

Pri nepremičnini sta v zemljiški knjigi, do celote, vknjiženi hipoteki, tudi z zaznambo izvršbe.

del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3: skupni prostori

Plomb ni.

Pri nepremičnini je v zemljiški knjigi, pri solastniškem deležu Mojce Grum do 2/3 vknjižena hipoteka zaznambo izvršbe.

del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8: skupni prostori

Plomb ni.

Pri nepremičnini je v zemljiški knjigi, pri solastniškem deležu Mojce Grum do 1/8 vknjižena hipoteka zaznambo izvršbe.

stavba 1770-2933, ID 5389909: Papirniški trg 14 1000 Ljubljana

Plomb ni.

Zaznamb ni.

parcela 1770 2253/6, ID 4453471: stavbišče stavbe Papirniški trg 14 1000 Ljubljana

Plomb ni.

Zaznamb ni.

Namenska raba prostora:

vir:

Urbinfo

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami)

Parcela 1770 2253/6, ID 4453471 je stavbno zemljišče v območju splošnih stanovanjskih površin z oznako SSsv enote urejanja prostora PO-793, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami).



vir: Urbinfo

1.10.2 Del poti v bližini stavbe Rakitna 25F, občina Brezovica

Ocenjujem nepremičnino, solastniški delež do 1/10 na nepremičnini na lokaciji v bližini stavbe Rakitna 25F, občina Brezovica, vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Rakitna - 1652:

parcela	1208/173	pozidano zemljišče	150	m2	ID 1776665
---------	----------	--------------------	-----	----	------------

Dostop do parcele 1652 1208/173, ID 1776665 je s parcele 1652 1694/1, ID 6678451, javnega dobra, z javne površine.

Predmet ocenjevanja: solastninska pravica do 1/10

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi k.o. Rakitna - 1652, v času ocenjevanja:

parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10:

Plomb ni.

Pri nepremičnini, je v zemljiški knjigi, pri solastniškem deležu Mojce Grum do 1/10 vknjižena hipoteka zaznambo izvršbe.

Namenska raba prostora:

vir: Podatki portala i Obcina;

Parcela 1652 1208/173, ID 1776665 je stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe Površine počitniških hiš z oznako SP v enoti urejanja prostora z oznako RJ_11.



vir: Podatki portala i Obcina;

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Eva Medved, sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010 in z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009, za sodnega cenilca kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča.

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

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb, za ocenjeване nepremičnine in za sosednje nepremičnine;
- Podatki portala Urbinfo;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami);
- Podatki portala i Obcina;
- podatki portalov Atlas okolja, nepremičnine.net, geopedia.si, e-prostor;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, Marec 2016, GURS;
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, April 2017, GURS;
- Polletno o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, November 2017, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Upošteвам podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišča in površini objektov in delov stavb. Pridobila sem tlorise delov stavbe po etažah (GURS);

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige.

Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora, ki bi nakazovali nelegalnost gradnje ali neskladnost gradnje.

Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičninah, na katere nisem bila opozorjena. Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v izvršilni zadevi opr. št. 3186 In 1534/2010.

Predmet ocenjevanja so nepremičnine in solastniški delež pri nepremičninah, kot bi bile proste bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku.

Sklep sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010:

- Sklep sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010 kot predmet ocenjevanja navaja pri nepremičnini: del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, da je v solasti dolžnice do 1/3.

Menim, da je v sklepu sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010 tipkarska napaka, na podlagi pregleda listin zk in je dolžnica lastnica solastninskega deleža do 2/3, kar upoštevam pri ocenjevanju.

- V zk je kot lastnica ali kot solastnica vpisana: Mojca Grum, Poljanska cesta 10, 1000 Ljubljana, v sklepu sodišča opr. št. 3186 In 1534/2010 pa: Mojca Grum Makari, Ledarska ulica 5, Ljubljana.

Ogleda, sklicanega za sredo, 14. marca 2018, z začetkom ob 16 uri, pred vhodom v stavbo Ljubljana, Papirniški trg 14, se vabljeni niso udeležili, dolžnica ni omogočila ogleda notranjosti stanovanja. Stanje je bilo pregledano z zunanje strani, na stanje notranjosti predpostavim, da je skladno s stanjem od zunaj. Ocenjujem, da podatki ogleda in podatki javnih evidenc o nepremičninah zadostujejo za ocenitev vrednosti v izvršilni zadevi.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, v postopku opr. št. 3186 In 1534/2010, za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike: naročnika, dolžnike, upnike in za njihove zastopnike.

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

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 izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna in je ne dovolim.

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.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: poročilo GURS za leto 2016 in polletno poročilo GURS za leto 2017

Splošno (vir: Polletno o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, November 2017, GURS¹):

V letu 2017 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti števila sklenjenih poslov in prometa z nepremičninami. Rekordno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2017 potrjuje, da se slovenski nepremičninski trg ponovno nahaja v fazi rasti. Gonilo povpraševanja po nepremičninah so še naprej ugodne gospodarske okoliščine in predvsem nizke obrestne mere, ki hkrati z rastjo obsega stanovanjskih kreditov prebivalstvu spodbujajo zlasti rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v teh okoliščinah narašča tako zaradi bivalnih kakor zaradi naložbenih razlogov. Število transakcij in cene stanovanjskih nepremičnin rastejo po vsej državi, pri čemer so bistvene razlike v trendih med posameznimi območji države. Ponudba novih stanovanjskih nepremičnin je, zaradi prodaj stanovanj iz nasedlih projektov in pomanjkanja novogradenj, povsod po državi vse manjša. V Ljubljani se nove gradnje že začenjajo, drugod pa še ne, saj kljub naraščajočemu povpraševanju še ni večjih stanovanjskih projektov. Z rastjo cen pričakujemo večji interes investitorjev in začetek gradnje tudi drugod, predvsem na Obali in v večjih mestih z Mariborom na čelu, kjer po nastopu krize večjih novogradenj praktično sploh ni bilo. Za prilagoditev tržne ponudbe stanovanjskih nepremičnin z novogradnjami bosta torej potrebni še najmanj dve leti. Cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo dogajanje na nepremičninskem trgu, so od

¹ podatki so še začasni

cenovnega dna v letu 2015 do prve polovice leta 2017 v povprečju zrasle za 10 %. V Kopru in Ljubljani, kjer je največje povpraševanje, so zrasle za 20 oziroma 15%, v ostalih največjih mestih pa praviloma podpovprečno. Cene stanovanjskih nepremičnin so, kljub dvoletni rasti, še razmeroma daleč od rekordnih cen pred krizo. V prvi polovici leta 2017 so bile cene rabljenih stanovanj v povprečju za 14 % nižje kakor leta 2008, ko je bil dosežen cenovni vrh. Med večjimi mesti se je cenovnemu vrhu najbolj približal Kranj, kjer so cene v času krize tudi najmanj padle, in kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja nižja le še za 7%. V Ljubljani je nižja še za povprečnih 14%, v Kopru pa za 19 % . Na območju Obale brez Kopra, kjer so cene nepremičnin v času krize padle največ, pa je nižja celo za 29%. Dokler bodo obrestne mere nizke in bo naraščal obseg stanovanjskih posojil je pričakovati presežno povpraševanje in nadaljnjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Ta se bo ustavila šele, ko bo na trg začelo prihajati večje število novih stanovanj, pod pogojem, da jih bodo investitorji ponudili po tržno sprejemljivih cenah. Če bodo s cenami pretiravali, lahko hitro pride do presežne ponudbe, ki ji sledi pok nepremičninskega balona in ponoven zdrs v krizo nepremičninskega trga.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju leta 2017 je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države kažejo trend zmerne rasti, cene gozdnih zemljišč pa stagnirajo.

vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, April 2017, GURS

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ta se je začela leta 2014, v letu 2015, ko so cene stanovanjskih nepremičnin dosegle dno, rasti prometa sledi rast cen na stanovanjskem trgu.

Evidentiran promet z nepremičninami v letu 2016:

V primerjavi z letom 2015 se je povečalo število evidentiranih poslov za okoli 10 %, Med stanovanjskimi nepremičninami je k rasti prispevalo izključno večje število prodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, opazno se je povečalo tudi število prodaj hiš, celo več kakor stanovanj. V letu 2016 je bilo evidentiranih skupaj 13 % več prodanih stanovanjskih nepremičnin, stanovanj in hiš, kot v letu 2015, za 60 odstotkov več, kot v letu 2013.

Prodaja zemljišč za gradnjo, zanje se ocenjuje, da je njihova prodaja dosegla dno v letu 2015, se je v letu 2016 povečala za okoli šestino glede na leto 2015.

Prodaja pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov je v letu 2016 upadla.

Na Osrednjeslovenskem območju je bilo leta 2016 evidentiranih:

- 4072 prodaj stanovanj, kar je 13 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1108 prodaj hiš, kar je 11 odstotkov več kakor leta 2015,
- 642 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 16 odstotkov več kakor leta 2015,
- 879 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 323 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 17 odstotkov več kakor leta 2015,

- 478 prodaj pisarniških prostorov, 115 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 38 prodaj gostinskih lokalov.

Trg na Osrednjeslovenskem območju v letu 2016:

Na osrednjeslovenskem območju se je število rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, v primerjavi z letom 2015, povečalo. Cene stanovanj in hiš kažejo na trend rasti, dno je bilo doseženo v letu 2015.

Zemljišča za gradnjo stavb: Povečalo se je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb, po devetih letih upadanja prometa, rasti prometa z zamikom sledi rast cen.

Kmetijska in gozdna zemljišča:

Promet s kmetijskimi zemljišči se je povečal, glede na leto 2015. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 2,10 €/m² in se ni spremenila.

Promet z gozdnimi zemljišči se je vrednostno močno zmanjšal, za okoli 20 %, prodanih je bilo, po površini, za 36 % manj gozdov, kot v letu 2015. Povprečna cena gozda, v letu 2015 je znašala 0,48 EUR/m² se je v primerjavi z letom 2015 zvišala za petino.

Prodaje poslovnih nepremičnin ostajajo zgoščene v Ljubljani, 84 % vseh poslov s pisarniškiimi prostori in 53 % vseh prodaj lokalov na Osrednjeslovenskem območju je bil evidentiran v Ljubljani. Promet ostaja majhen, cene pa nihajo.

Ljubljana:

Stanovanja: V letu 2016 je bilo v Ljubljani je bilo prodanih približno 2950 stanovanj v večstanovanjskih stavbah, 8 % več kot v letu 2015. Število prodaj je začelo v drugi polovici leta 2016 stagnirati, tako da kaže le še šibek trend rasti. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala okoli 117.000 evrov oziroma 2.180 EUR/m² uporabne površine, v primerjavi z letom 2015 se je zvišala za 7 %.

Tabela: Pregled povprečnih cen stanovanj v Ljubljani:

leto	2015			2016			
	tip podatka	povprečna cena, EUR/m ²	uporabna površina, m ²	leto izgradnje	povprečna cena, EUR/m ²	sprememba povpr. cene v 2016 glede na 2015, %	uporabna površina, m ²
Bežigrad	1920	54	1975	2130	10,94%	54	1973
Center	2360	67	1960	2430	2,97%	64	1960
Moste	1870	49	1975	2040	9,09%	48	1976
Šiška	1920	52	1971	2100	9,38%	52	1971
Vič	2170	54	1980	2220	2,30%	55	1975
Ljubljana	2040	54	1973	2180	6,86%	54	1972

V letu 2016 je bilo 9 stanovanj prodanih po ceni nad 500.000 EUR, najvišjo ceno (650.000 evrov z DDV) sta dosegli prvič vseljivi stanovanji v »Situli« in vila-bloku v Rožni dolini. Osemnajst stanovanj je preseglo ceno 4.000 €/m².

Tabela: Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj glede na površino

uporabna površina, m ²	velikost vzorca, št	% vzorca od celote	povprečna cena, EUR/m ²	odstopanje od povprečja 2180 EUR/m ²
do 20 m ²	34	1,83%	2.250	3,21%
nad 20 do 40 m ²	527	28,44%	2.320	6,42%
nad 40 do 60 m ²	653	35,24%	2.160	-0,92%
nad 60 do 90 m ²	524	28,28%	2.090	-4,13%
nad 90 do 120 m ²	89	4,80%	2.250	3,21%
nad 120 m ²	26	1,40%	2.270	4,13%
skupaj	1853	100,00%	2.180	3,21%

Na primarnem trgu je bilo prodanih cca 270 stanovanj, osmina na javnih dražbah, v izvršilnem postopku ali stečaju, v primerjavi z letom 2015 se je prodaja skoraj prepolovila, nove ponudbe skoraj ni bilo. Stanovanjski sklad RS je na javnem razpisu ponudil še 85 stanovanj iz projekta »Zeleni gaj«, ki so bila dokončana v 2015 in do konca leta 2016 praktično tudi vsa prodana. Večino preostalih prodaj so predstavljala zadnja stanovanja v »Situli« in v naselju »Savski Breg«, po treh letih je bilo prodanih 226 stanovanj. Neprodana ostajajo stanovanja projekta »Eco srebrna hiša« in posamezna stanovanja drugih projektov. Začela se je prodaja stanovanj »Celovski dvori«: 56 stanovanj prodanih v prvi fazi, neprodanih stanovanj je še 168.

Trenutno je v gradnji 195 stanovanj v soseski »Belle vie Tivoli«, 108 stanovanj v soseski »Zelene Jarše«, 101 nadstandardno, oskrbovano stanovanje v Murglah in 132 stanovanj v naslednji fazi skladovega projekta »Zeleni gaj«.

Hiše: V letu 2016 je bilo prodanih 400 hiš z zemljišči, 8 % več, kot v letu 2015. Povprečna pogodbeno cena hiše je bila znašala 235.000 EUR in se je v primerjavi z letom 2015 zvišala za 12 %. Cene hiš so med letom bolj nihale in ne kažejo tako stabilnega trenda rasti kakor cene stanovanj

Zemljišča: Njihova ponudba na trgu je omejena, v letu 2016 se je število prodaj povečalo za 8 % glede na 2015, cene za 20 %.

Največ prodaj smo evidentirali z zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš je znašala 214 EUR/m² (upoštevano je 55 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 710 m²).

Povečalo se je tudi število prodaj zemljišč za gradnjo poslovnih in industrijskih stavb ter manjših večstanovanjskih objektov. Povprečna cena zemljišča za gradnjo poslovnih stavb je bila 360 EUR/m² (upoštevano je 12 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 7860 m²).

Povprečna cena zemljišča za gradnjo industrijskih stavb je bila 89 EUR/m² (upoštevano je 11 prodaj, povprečna površina prodanega zemljišča je bila 5700 m²).

Lani so bili največji trije posli z zazidljivimi zemljišči: prodaja zemljišča za večnamenski kompleks na območju nekdanjega Kolizeja v centru mesta, prodaja zemljišča za gradnjo trgovskega centra IKEA v Ljubljanskem BTC in zemljišče za gradnjo druge stolpnice severnih ljubljanskih vrat na Bavarskem dvoru, s projektom za hotel.

Stanje na ljubljanskem trgu poslovnih nepremičnin ostaja nespremenjeno. Ponudba poslovnih prostorov še vedno presega povpraševanje in ni znakov oživitve trga. Število evidentiranih prodaj za pisarniške prostore se je lani v primerjavi z letom prej celo zmanjšalo. Lani je bil razpon realiziranih cen pisarniških prostorov od 290 EUR/m² (za 20 kvadratnih metrov veliko pisarno v starejši poslovni zgradbi v Mostah) do 3.470 EUR/m² (za 75 kvadratnih metrov veliko pisarno v Zupančičevi jami).

Povprečna cena pisarniških prostorov v Ljubljani je lani znašala 1.420 EUR/m² (upoštevano število prodaj je 94, srednje leto zgraditve prodanih prostorov je 1974, povprečna uporabna površina je 170 m²) in kaže trend šibke rasti.

Povprečna cena trgovskih in storitvenih lokalov je bila 980 EUR/m² (upoštevano število prodaj je 147, srednje leto zgraditve prodanih lokalov je 1987, povprečna uporabna površina je 130 m²). Cena kaže razmeroma močan trend padanja, s tem da so se v primerjavi z letom prej prodajali v povprečju 6 let mlajši in 10 % manjši lokali. Povprečna cena gostinskih lokalov je lani prav tako znašala 980 EUR/m² (upoštevano število prodaj je 42, srednje leto zgraditve prodanih lokalov je 1980, povprečna uporabna površina je 125 m²) in kaže zmeren trend padanja, s tem da so se leto prej prodajali v povprečju 4 leta starejši in 9 odstotkov večji gostinski lokali.

Pregled trga po tipu nepremičnin, Slovenija:

Stanovanja: Trg s stanovanji po številu in vrednosti predstavlja največji in najbolj razvit nepremičninski trg v Sloveniji. Skoraj polovica fonda stanovanj je zgoščena v petih največjih mestih (Ljubljana 29 %, Maribor 11 %, Celje 4 %, Kranj in Koper po 3 %).

V Ljubljani je bilo lani evidentiranih 28 % vseh prodaj stanovanj, v Mariboru 12 %, v okolici Ljubljane 9 %, na območju Gorenjska brez Kranja in okolice 4,5 %, na območju Obala brez Kopra 5 in v Celju 4 % ter po 3 % v Kranju, Kopru in na območju Okolica Maribora 6%.

Število evidentiranih prodaj stanovanj po letu 2014 raste, povečanje v letu 2015 glede na letu 2014: 12 %.

Sekundarni trg: Cene rabljenih stanovanj so dno dosegle v letu 2015, v letu 2016 je prišlo do preobrata. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je v letu 2016 znašala 1.510 EUR/m², med območji spremljanja obstajajo velike razlike, tudi padanje cen (Nova Gorica z okolico, stagnacija v Mariboru).

Povprečna cena rabljenih stanovanj je najbolj zrasla v Kopru za 10 %, največ med obravnavanimi območji. V Celju je zrasla za 8 %, v Ljubljani za 7 %, v okolici Ljubljane in na območju Obale brez Kopra pa za 6 %. Pod povprečjem države je cena zrasla v Kranju (3 %) in v Mariboru (2 %), kjer še vedno težko govorimo o pravem obratu cen.

Preglednica 11: Število evidentiranih prodaj stanovanj za izbrana tržna analitična območja, Slovenija 2015 - 2016

Analično območje	2015	2016*	Sprememba 2016/2015
Slovenija	9504	10613	12 %
LJUBLJANA	2738	2948	8 %
OKOLICA LJUBLJANE	712	908	28 %
MARIBOR	1123	1241	11 %
OKOLICA MARIBORA	155	268	73 %
CELJE	334	394	18 %
KRANJ	276	277	0 %
GORENJSKO OBMOČJE BREZ KRANJA Z OKOLICO	364	514	41 %
KOPER	221	304	38 %
OBALA BREZ KOPRA	482	435	-10 %

* Podatki za leto 2016 še niso dokončni.

vir: GURS

Primarni trg: Konec leta 2016 so na trg prišla prva stanovanja iz zadnjih dveh preostalih velikih naslednjih projektov, »Celovski dvori« v Ljubljani in »Nokturno« v Kopru. Prodaja uspešno poteka. Zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let se počasi praznijo. Po oceni je bilo konec leta 2016 na Obali na zalogi še okoli 420 stanovanj (vključno z 215-imi stanovanji v »Nokturno«), v Ljubljani 230 stanovanj (vključno s 168-imi stanovanji v »Celovških dvorih«) in na Gorenjskem 60 (okoli 20 v stanovanjsko-poslovnem kompleksu »Dvorec Jelen« v Kranju). Drugod zalog praktično ni več.

Praktično v vseh večjih urbanih središčih je zaznati pomanjkanje novogradenj.

Leta 2016 smo evidentirali 925 prodaj prvič vseljivih stanovanj, od tega 200 oziroma 22 % prodaj na prisilnih javnih dražbah v stečajnih in izvršilnih postopkih.

Povprečna cena novih stanovanj, prodanih na prostem trgu oziroma prostovoljnih javnih dražbah, je bila okoli 2.150 EUR/m². Povprečno leto zgraditve je bilo 2012.

Stanovanja propadlih investitorjev, prodana na prisilnih javnih dražbah, so bila v povprečju okoli 30 % cenejša od tistih, ki so bila prodana na trgu. Povprečno leto njihove zgraditve je bilo 2009.

V Ljubljani je bilo v letu 2016 evidentiranih 269 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar je skoraj 30 % vseh takih prodaj v državi (od tega 34 prodaj na prisilnih javnih dražbah).

Povprečna cena na prostem trgu je bila 2.660 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2014. Cena se je v primerjavi z letom prej povečala za 6 %.

Na območju Okolica Ljubljane je bilo v letu 2016 evidentiranih 136 prodaj na prostem trgu in 11 na prisilnih javnih dražbah. Povprečna cena na prostem trgu je bila 1.930 EUR/m², leto zgraditve pa 2012.

Večje število prodaj stanovanj na primarnem trgu je bilo v letu 2016 evidentiranih še na območju obale brez Kopra, in sicer 78 na prostem trgu in 19 na prisilnih javnih dražbah. Povprečna cena stanovanj, ki so bila prodana na prostem trgu je znašala 2.110 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa je bilo 2016.

V Mariboru je bilo v letu 2016 evidentiranih 54 prodaj na prostem trgu. Povprečna cena je bila 1.550 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2009.

Na območju Gorenjske brez Kranja in okolice je bilo v letu 2016 evidentiranih 45 prodaj (od tega 8 na prisilnih javnih dražbah). Povprečna cena na prostem trgu je bila 1.540 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2010.

V Kopru je bilo v letu 2016 evidentiranih 44 prodaj na prostem trgu. Povprečna cena 2.170 EUR/m² in leto zgraditve 2010.

Stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem: predstavljajo največji delež slovenskega nepremičninskega fonda.

Stanovanja, leto 2016

Območje	Vzorec (N)	Izmena (m ²)	Leto zgraditve	Cena (€/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	6827	53	1976	1510	↗
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	2683	54	1975	2040	↗
GORENJSKO OBMOČJE	620	51	1974	1450	↔
GORIŠKO OBMOČJE	206	55	1975	1210	↘
OBALNO OBMOČJE	480	52	1975	2120	↗
KRAŠKO OBMOČJE	88	54	1975	1270	↔
NOTRANJSKO OBMOČJE	140	53	1974	1000	↗
DOLENJSKO OBMOČJE	264	51	1976	1100	↗
POSAVSKO OBMOČJE	294	50	1970	770	↔
SAVINJSKO OBMOČJE	748	53	1975	1050	↗
KOROŠKO OBMOČJE	165	54	1974	910	↔
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1195	53	1974	1040	↔
POMURSKO OBMOČJE	144	52	1975	810	↗

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah stanovanj, v večstanovanjskih stavbah, na sekundarnem trgu. Cene so zaokrožene na 10 evrov.

vir: GURS

Leta 2016 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 5100 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega 82 odstotkov samostojnih družinskih hiš, 7 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 11 odstotkov v dvojčkih.

Potem, ko je število prodaj hiš leta 2015 stagniralo, se je v letu 2016 povečalo za 16 %.

Okrevanje prometa s hišami je nekoliko počasnejše kakor to velja za stanovanja.

Leta 2016 je bila povprečna pogodbeno cena prodane hiše 113.000 EUR in je bila v primerjavi z letom 2015 višja za 5 %. Povprečna površina prodane hiše je bila 160 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve 1973, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 900 kvadratnih metrov.

Razmerja v cenah hiš med regionalnimi analitičnimi območji se v letu 2016 v primerjavi z letom 2015 niso spremenila.

Najdražje hiše so bile prodane na Obalnem območju, ki je edino, kjer je povprečna pogodbeno cena znašala nad 200.000 EUR.

Na račun cen v glavnem mestu sledi Osrednjeslovensko območje, temu pa Gorenjsko območje, kjer povprečne cen prav tako dvigujejo cene v turističnih krajih.

Nad slovenskim povprečjem so drugo leto zapored tudi cene hiš na Kraškem območju, za katerega so značilni nakupi hiš s strani tujcev, ki so pripravljeni plačati razmeroma visoko ceno.

Na ostalih regionalnih analitičnih območjih so cene pod povprečjem. Povprečna pogodbeno cena na teh območjih je lani znašala med 55.000 in 95.000 EUR.

Izjema je Pomursko območje, kjer so hiše s pripadajočim zemljiščem tradicionalno najcenejše. Lani je tam povprečna pogodbeno cena znašala le malo čez 50.000 EUR, predvsem na račun razmeroma nizkih cen v Halozah, na Goričkem in v Prekmurju brez Murske Sobote in okolice.

Trendi cen hiš po državi so različni. Na nekaterih območjih, na primer v Mariboru, v okolici Maribora in na Savinjskem območju brez Celja in okolice, kjer število prodaj sicer narašča, cene stagnirajo.

V okolici Ljubljane in na Štajerskem območju brez Maribora in okolice kažejo zmeren trend rasti. Daleč najmočnejši trend rasti pa kažejo cene hiš v Ljubljani.

Stanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2016

Območje	Vzorce (tisoč)	Število (m ²)	Leto zgraditve	Zemljišče (m ²)	Cena (€)	Trend cene
SLOVENIJA	2653	160	1973	900	113.000	↔
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	1481	170	1975	880	177.000	↑
GORENJSKO OBMOČJE	234	170	1972	880	139.000	↑
GORIŠKO OBMOČJE	154	150	1946	720	81.000	↔
OBALNO OBMOČJE	122	150	1906	775	205.000	↔
KRAŠKO OBMOČJE	41	160	1911	860	123.000	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	33	150	1939	920	73.000	□
DOLENJSKO OBMOČJE	229	150	1975	1320	69.000	↑
POSAVSKO OBMOČJE	134	140	1972	1120	57.000	↔
SAVINJSKO OBMOČJE	276	180	1972	930	82.000	↑
KOROŠKO OBMOČJE	61	180	1962	830	93.000	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	482	150	1976	1060	82.000	↑
POMURSKO OBMOČJE	184	170	1970	1170	57.000	↔

Upoštevani so predčleni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, vrstne hiše in polovice dvočkov) s pripadajočim zemljiščem. Izmere hiš in površine pripadajočih zemljišč so zaokrožene na 10 m², cene na 1000 evrov.

vir: GURS

Poslovne nepremičnine: Delijo se na nepremičnine za izvajanje pisarniških dejavnosti (v nadaljnjem besedilu pisarniški prostori), na nepremičnine za izvajanje trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu lokali) in nepremičnine za izvajanje industrijske dejavnosti oziroma industrijske nepremičnine. Vsebinsko med poslovne nepremičnine sodijo še takoimenovane posebne nepremičnine, kamor uvrščamo energetske objekte, nepremičnine za pridobivanje mineralnih surovin ter marine, pristanišča in bencinske črpalke.

Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod) vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prosto-konkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v

glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča večjih mest ter velike trgovsko-poslovne centre. Prodajni trg poslovnih nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj ima za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov pogosto določene prednosti. Gospodarskemu subjektu omogoča večjo fleksibilnost, saj lahko najemodajalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine nameni razvoju lastne dejavnosti.

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za pisarniške prostore evidentiranih približno 39 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 7,5 kvadratnih kilometrov.

Po še preliminarnih podatkih je bilo v letu 2016 evidentiranih 1247 prodaj pisarniških prostorov, od celotnih poslovnih stavb do manjših pisarn v večlastniških poslovnih ali stanovanjskih stavbah, 73 % na prostem trgu, 18 % na prostovoljnih javnih dražbah in 9 % na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju.

Po živahni rasti v letu 2015 je promet s pisarniški prostori v letu 2016 stagniral. Trend padanja cen pisarniških prostorov se, zaradi presežne ponudbe in razmeroma nizkih najemnin, nadaljuje, tako da obrata cen še ni pričakovati. V Ljubljani je bila v letu 2016 povprečna cena pisarniških prostorov 1.420 EUR/m² (upoštevano število prodaj 94, srednje leto zgraditve 1979, povprečna uporabna površina 168 m²), kar je v primerjavi z letom 2015 4 % zvišanje.

Največji posel s pisarniški prostori je bil lani sklenjen v Ljubljani, in sicer prodaja okoli 3400 m² pisarn v centru Ljubljane za 6,9 milijona EUR. Tudi naslednjih pet poslov po vrednosti je bilo evidentiranih v Ljubljani. Največji posel izven Ljubljane je bil evidentiran v centru Celja, za 1000 m² pisarniških prostorov po ceni 1,7 milijona EUR.

Lokali: trgovski, storitveni in gostinski lokali:

Po še preliminarnih podatkih je bilo leta 2016 v Sloveniji 438 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov, vse od velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajaln in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Od tega je bilo 83 % prodaj izvedenih na prostem trgu, 10 % na prostovoljnih javnih dražbah in 7 % na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. V Ljubljani je bilo evidentiranih 91 prodaj, v Celju 41, v Mariboru 34, v Kopru 14, v Kranju 7.

178 je bilo prodaj gostinskih lokalov, od tega v Ljubljani 23, v Mariboru 15, v Celju 9, v Novem mestu 6, v Kopru 4 in Kranju 2.

Na ravni države je bilo 85 % prodaj izvedenih na prostem trgu, 8 % na prostovoljnih javnih dražbah in 7 % na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju.

V nasprotju z letom 2015, ko je promet s trgovskimi in storitvenimi ter gostinskimi lokali kazal močan trend rasti, je v letu 2016 začel kazati razmeroma močan trend padanja.

Povprečna cena prodanih trgovskih in storitvenih lokalov v letu 2016: 980 EUR/m². Enaka je bila tudi povprečna cena prodanih gostinskih lokalov.

Cene trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov na splošno kažejo trend padanja.

Daleč največji posel s trgovskimi lokali je leta 2016 predstavljala prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov EUR

Garaže in parkirni prostori:

Značilnost trga garaž in parkirnih prostorov je, da se kupujejo tako za osebno uporabo kot za poslovne namene. Statistično v približno 90-ih odstotkih prodajnih poslov nastopajo kot kupci fizične osebe, v 10 % pa pravne osebe.

Posebnost trga garaž in parkirnih mest v stanovanjskih stavbah je, da se praviloma prodajajo v paketu s stanovanjem, ki mu pripadajo. Samostojni trg garaž in parkirnih prostorov je razvit le v Ljubljani in nekaterih središčih večjih mestih, kjer je pomanjkanje zunanjih parkirnih površin v zasebni lasti ob starejših večstanovanjskih stavbah.

Ker v teh primerih ponudba praviloma ne dosega povpraševanja, so na teh območjih cene garaž razmeroma visoke in tudi nepremičninski cikli na njih ne vplivajo bistveno.

Leta 2016 je bilo evidentiranih nad 2000 prodaj garaž in nad 2500 prodaj parkirnih prostorov v stanovanjskih in poslovnih parkirnih hišah.

Samostojni promet z garažami in parkirnimi prostori v stavbah je omembe vreden le v Ljubljani in v Mariboru. V Ljubljani smo lani evidentirali približno 590 samostojnih prodaj garaž in parkirnih prostorov. Povprečna pogodbeni cena samostojnih garaž je znašala 9.700 EUR (upoštevano število prodaj je 88), garaž v vrstnih ali skupnih garažah 9.500 EUR (205) in parkirnih prostorov v skupnih garažah 11.300 EUR. V Mariboru smo lani evidentirali približno 130 samostojnih prodaj garaž in parkirnih prostorov. Povprečna cena samostojnih garaž je znašala 5.700 EUR (upoštevano število prodaj 47), vzorci za vrstne garaže ter garaže in parkirne prostore v skupnih garažah pa so premajhni za verodostojno statistično analizo.

Zemljišča za gradnjo stavb: Za glavno mesto in druga večja mesta je zaradi tržno čimbolj učinkovite izrabe prostora značilno, da že dalj časa prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov.

V mestnih središčih, kjer novih nezazidanih zemljišč praktično ni na voljo, obstaja tudi stalno povpraševanje po pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo.

Na obrobjih mest in podeželju pa je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih tesno povezano s tradicijo gradnje družinskih hiš v lastni režiji, povpraševanje po stanovanjih se tu dejansko preusmeri v povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš.

V primerjavi z letom 2015, ko je bilo evidentirano število prodaj najmanjše, se je povečalo za 17 %: blizu 85 % evidentiranih prodaj zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, skoraj 15 % za gradnjo industrijskih objektov in poslovnih zgradb.

Število prodaj zemljišč za gradnjo večjih večstanovanjskih stavb je bilo še vedno zanemarljivo.

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2016

Območje	Število (t)	Število (m ²)	Cena (€/m ²)	Tržna cena
SLOVENIJA	1627	1360	83	↑
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	425	1320	132	↑↑
GORENJSKO OBMOČJE	83	1540	102	□
GORSKO OBMOČJE	53	1780	29	□
OBALNO OBMOČJE	88	1210	77	□
KRAŠKO OBMOČJE	17	1780	28	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	58	797	25	□
DOLNJSKO OBMOČJE	171	1670	24	↑
POSAVSKO OBMOČJE	59	1260	26	□
SAVNIJSKO OBMOČJE	125	1540	33	↔
JUROVAŠKO OBMOČJE	86	1630	19	□
ŠTARJSKO OBMOČJE	262	980	35	↑↑
POMURSKO OBMOČJE	136	1270	91	↓

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajih zemljišč za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravnost statusa zemljišča. Povprečne cene so zaokrožene na 10 m.

vir: GURS

Leta 2016 je bila povprečna pogodbeno cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb 61 EUR/m² in je v primerjavi z letom 2015 zrasla za tretjino.

Na Osrednjeslovenskem območju je znašala povprečna cena 132 EUR/m², v primerjavi z letom prej se je zvišala za okoli tretjino in še naprej kaže močan trend rasti. Po doseženi ravni cen sledita Gorenjsko in Obalno območje, kjer pa je bilo število transakcij premajhno za zanesljivo oceno trendov cen. Na območju Obale bi bila cena gotovo višja, če bi bila ponudba primernih zemljišč za gradnjo večja.

Cene na ostalih regionalnih analitičnih območjih so pod državnim povprečjem, ki ga je lani zvišala predvsem izredna rast in dosežena raven cen v Ljubljani. Cena zazidljivih zemljišč je najnižja v Pomurskem območju (11 EUR/m²).

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

4.1 K.O. KAŠELJ – 1770

Opis okolja: Nepremičnine, v naravi nedeljiva celota, so stanovanjske nepremičnine, rabljeno stanovanje na lokaciji Papirniški trg 14, Ljubljana.



vir: geopedia.si

Naselje leži nekoliko severno od Ljubljane, dvignjeno nad strugo reke, v delu, kjer so ocenjevane nepremičnine ni podatkov o poplavni ogroženosti (vir: Urbinfo in Atlas okolja).

Teren je ravninski, med zazidanimi območji so še območja kmetijskih zemljišč. Vevče so se razvijale dolgo časovno obdobje, v obdobju zadnjih desetletij je bilo več gradnje za trg, že pred tem obdobjem je bilo v naselju, poleg individualnih hiš, tudi kmetijskih gospodarstev in poslovnih objektov, več stanovanjskih blokov. V Vevčah so objekti za osnovno oskrbo prebivalcev, v bližini ocenjevanih nepremičnin.

Dostop: Do nepremičnin pripelje Vevška cesta, ki povezuje Zaloško cesto na severu z Litijsko cesto na jugu, v bližini je postaja mestnega prometa.

Kolektivna komunalna opremljenost, vir: kataster GJI: Električna, vodovod, kanalizacija, omrežje elektronskih komunikacij, plin. Ceste so asfaltirane, pločniki so delno urejeni, urejena je javna razsvetljava, prometna signalizacija je primerna. Parkiranje je urejeno na dvoriščih stavb. Naselje ima avtobusno povezavo.

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so pretežno v Vevčah, središče Ljubljane je oddaljeno okoli dvanajst kilometrov.

Povzetek: Lokacija je zanimiva za kupce, ki iščejo rabljene stanovanjske nepremičnine.

4.2 K.O. RAKITNA - 1652

Opis okolja: Nepremičnina je del dovozne poti na Rakitni, v naselju počitniških hiš in bivalnih vikendov. Območje je razgibano območje hribovitega predela Krimskega pogorja. Zazidana območja, zlasti bližje jezeru, obdajajo kmetijska zemljišča: pašniki, travniki, višje je gozd.

Dostop: Do območja pripelje glavna cesta Preserje – Rakitna – Cerknica, z nje se odcepi lokalna cesta, ki pripelje do nepremičnine.



vir: geopedia.si

Kolektivna komunalna opremljenost, vir: kataster GJI: /
Družbeni dejavniki: /

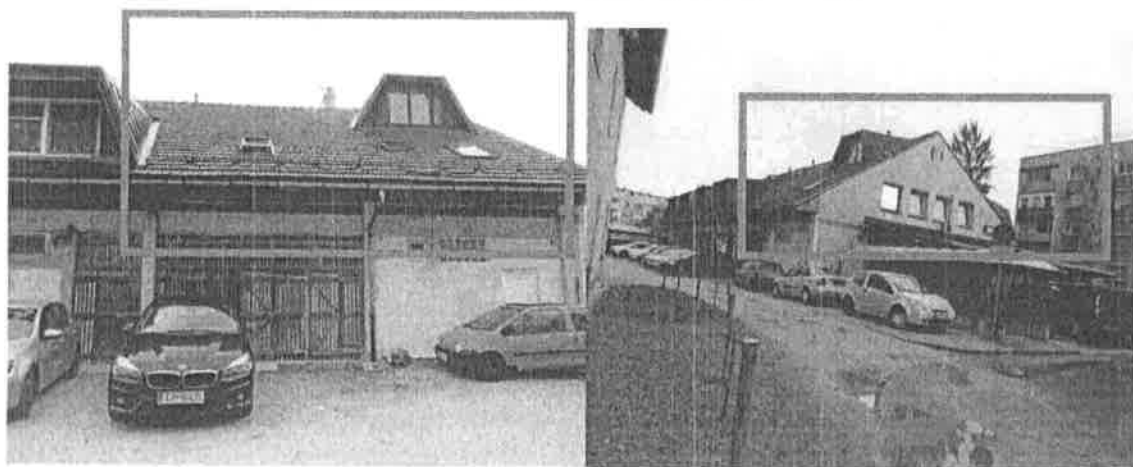
5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

5.1 K.O. KAŠELJ – 1770

Stavba št. stavbe 2933, Papirniški trg 14, Ljubljana, je zgrajena leta 1988 (vir: GURS) na parceli 1770 2253/6: dvorišče ob stavbi in stavbišče stavbe. Gradnja je masivna, klasična,

armiranobetonski skelet s polnili, ostrešje je dvokapno, leseno, kritina je opečna, v območju strehe so izzidana strešna okna in strešna okna stanovanj, ki so urejena v podstrešnem, mansardnem delu stavbe. Fasada je obložena s fasadno opeko.

Stavba je podkletena, s pritličjem, v katerem so, v južnem delu, z latami zaprte shrambe, preostali deli pritličja so lokali, tudi gostinski lokal, in vhod s stopniščem v stanovanjski del stavbe: tri stanovanja so urejena v podstrešju, mansardi.



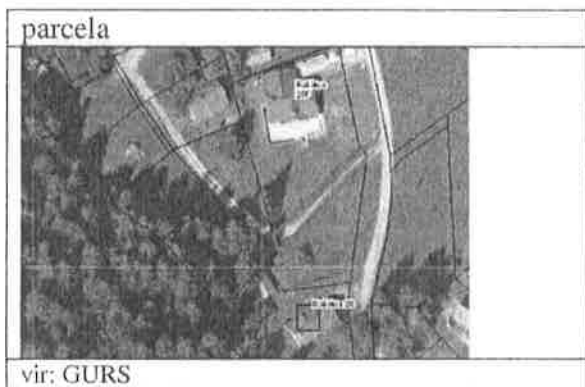
Vstop do stanovanj je z asfaltirane površine pred stavbo, s severa, nekoliko je umaknjen v objekt, nato skozi kovinska vrata z zasteklitvijo v predprostor, ki je odprt proti stopnišču. Tlaki skupnih delov so keramika, stene in stropi so slikani. Iz pritličja vodi stopnišče v tretjo etažo stavbe, v podstrešje – mansardo. S podesta stopnišča so urejeni vstopi v vsa tri stanovanja, ocenjevano stanovanje, del stavbe 12, je levo ob podestu, proti zahodu in je

dvoetažno. Dela stavbe 21 in 22 sta skupna za dostop do vseh treh stanovanj, podest podstrešja (tretje etaže) in hodnik s stopniščem.

5.2 K.O. RAKITNA - 1652

Zemljiška parcela je v naravi del poti, ki vodi do nepremičnin ob poti. parcela je ozka, podolgovata. po podatkih GURS parcela ni urejena parcela.

Po podatkih katastra GJI po parceli ne potekajo vodi GJI, po podatkih evidence nepremičnin k zemljišču ni pripisana stavba.



Povzetek: Solastninski delež do 1/10 na nepremičnini, delu dovozne poti na Rakitni, je zanimiv za zelo ozek krog kupcev, potencialni krog kupcev predstavljajo lastniki sosednjih nepremičnin, ki uporabljajo dovozno pot, del njih so tudi solastniki nepremičnine, dela poti.

5.3 POVRŠINE, vir: kataster stavb in zemljišč, GURS:

k.o. Kašelj – 1770, št. stavbe 2933 na parceli 1770 2253/6:

del stavbe, stanovanje	178,5 m ²
del stavbe, skupni prostori v III. etaži	5,0 m ²
del stavbe, skupni prostori v II. in III. etaži	39,6 m ²

k.o. Rakitna – 1652:

parcela 1208/173, stavbno, del poti	150 m ²
-------------------------------------	--------------------

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2017 uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih 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 nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

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

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

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV 2017.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje

zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

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

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

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

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
-ali je predvidena uporaba finančno izvedljive: 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 oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, permiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnine ocenjujem v izvršilnem postopku.

6.2 TRG NEPREMIČNIN IN IZBIRAN NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI

6.2.1 TRG NEPREMIČNIN, večja rabljena stanovanja v Ljubljani, povzetek

Pregled realiziranih prodaj

Pregledam vse prodaje stanovanj izven stanovanjskih sosesk v Ljubljani brez centra mesta, stanovanja večjih površin. Teh stanovanj je v fondu stanovanj manj, manj je tudi prodaj z njimi. Cene večjih stanovanj, zlasti v hišah z manj stanovanji, so na trgu dosegala nižje cene od stanovanj, tudi večjih, v stanovanjskih soseskah in v stanovanjskih novogradnjah (tip stavbe vila blok). Prodajne cene so bile med 1450 EUR/m² do 1950 EUR/m² uporabne površine, z nekaj izjemami, tako navzgor, kot navzdol.

6.2.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI

k.o. Kašelj - 1770: V evidenci transakcij nepremičnin Trgoskop in Cenilec je na voljo dovolj podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin na primerljivih lokacijah, podatki o prodajah, po preveritvi podatkov v evidenci nepremičnin in podatkov o prodajah v zemljiški knjigo so kvalitetni. Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za nepremičnine način tržnih primerjav, podatkov o realiziranih prodajah je dovolj.

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

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem: v trenutnih razmerah na trgu je za stanovanjske nepremičnine manj primeren, zaradi prodajnih cen, ki jih dosegajo nepremičnine na trgu. V obravnavanem primeru je tudi dovolj podatkov o izvršenih prodajah stavb z zemljišči.

Nabavnovrednostni način: Nabavnovrednostnega načina ocenjevanja ne uporabim, glede na to, da je s trga dovolj podatkov za uporabo bolj neposrednih načinov ocenjevanja. Ocenjevana nepremičnina ni tako specialno premoženje, da o trgovanju s takšno nepremičnino ne bi bilo podatkov s trga.

k.o. Rakitna, do 1/10: Za ocenitev vrednosti uporabim na donosu zasnovan način, primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem, ocenjevana nepremičnina je v solasti več solastnikov, stavbno zemljišče, ki ni primerno za gradnjo, o takšnih zemljiščih ni kvalitetnih podatkov o prodajah.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3, del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8, način tržnih primerjav

k.o. Kašelj – 1770, št. stavbe 2933 na parceli 1770 2253/6:

del stavbe, stanovanje	178,5 m ²
del stavbe, skupni prostori v III. etaži	5,0 m ²
del stavbe, skupni prostori v II. in III. etaži	39,6 m ²

Opis načina ocenjevanja:

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.

Način tržnih primerjav:

Med izvršenimi prodajami stanovanj, rabljena stanovanja večjih površin, tudi stanovanja manjših površin v isti stavbi, izberem pet prodaj. Prodaje predstavim s številko prodaje, referenčno št. baze Trgoskop, podatki o prodani nepremičnini in o prodaji. Prodaje so izbrane na podlagi podobnosti z ocenjevanimi nepremičninami, po opravljenem pregledu vseh prodaj stanovanj izven večjih stanovanjskih sosesk, po letu 2015 v Ljubljani, brez ožjega središča. Pri izbiranju upoštevam tudi lokacijo in lastnosti stavbe, po teh dveh kriterijih sta ocenjevanim nepremičninam najbolj podobni prodaji 3 in 4, prodaji sosednjih stanovanj v isti stavbi. Za razlike izvedem prilagoditve.

Enota primerjave: uporabna površina stanovanja, m², vir: GURS.

Prilagoditve: Izbrane tržne primerljivke so na primerljivih lokacijah, tudi na isti lokaciji, vse vključujejo rabljene stanovanjske nepremičnine, čas prodaje je primerljiv, pogoji prodaje so prosti trg, med fizičnimi osebami, dostopi so urejeni. Ti elementi so primerljivi, zanje ocenjujem, da prilagoditve niso potrebne.

Prilagoditve in uteži: Dve prodaji, 3 in 4, sta prodaji stanovanj v isti stavbi, obe stanovanji sta mansardni, po površini sta manjši. Zaradi manjše površine izvedem prilagoditev v višini 2 %, ta vrednost predstavlja razliko v realiziranih prodajnih cenah manjših stanovanj, ki dosegajo višje cene, v Ljubljani, glede na stanovanja večjih površin, ki so dosegla nižje cene.

Tabela: Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj glede na površino, vir: GURS

uporabna površina, m ²	velikost vzorca, št	povprečna cena, EUR/m ²
nad 20 do 40 m ²	527	2.320
nad 120 m ²	26	2.270
razlika doseženih povprečnih prodajnih cen, %		2 %

Prilagoditev: Motenost bivanja: Stanovanja prodaj 1, 2 in 5 so v stavbah z izključno stanovanji. Ocenjevana nepremičnina in nepremičnini prodaj 3 in 4 so v stavbi z lokali, tudi gostinskimi, v pritličju, kar predstavlja razliko glede na tržne primerljivke 1, 2 in 5. Ocenjujem, da je zaradi te razlike potrebno izvesti prilagoditev: to ocenim z ocenitvijo cene za boljša okna, ki vpliv motenosti, hrupa, zmanjšajo. Upoštevam ocenjeno vrednost razlike za tri boljša okna, glede na tri okna slabših lastnosti glede prevodnosti, 100 EUR.

Prilagoditev: Parkiranje: V prodaji št. 2 in 5 so vključena parkirna mesta, razliko ocenjujem v višini 5.000 EUR.

Določitev uteži: Uteži določim subjektivno, na podlagi podobnosti lokacij in stavb s prodanimi stanovanji glede na ocenjevane nepremičnine: bolj podobne lastnosti: 1 točka, manj podobne lastnosti: več točk. Nepremičnine tržnih primerljivk z manjšim številom točk, so ocenjevanim nepremičninam bolj podobne, prispevajo v večji meri, z večjo utežjo k ocenjeni vrednosti za m² uporabne površine stanovanja. Točkovanje, pretvorba v utežne točke in uteži je prikazana v spodnjem delu tabele.

Tabela tržnih primerljivk:

Št. prodaje	1	2	3	4	5
Referenčna transakcija*	330.677	255.666	288.215	232.290	287.672
Lokacija, k.o.	Karl. predmestje	Stanežiče	Kašelj	Kašelj	Dravlje
Lokacija, št. stavbe	4628	1474	2933	2933	3105
Št. dela stavbe	4	3	17	13	20
Naslov	Šivičeva ulica 17	Stanežiče 123	Papirniški trg 14	Papirniški trg 14	Ulica Franca Mlakarja 9
Uporabna površina dela stavbe, m ²	127,5	133,2	30	39,8	95,3
Površina dela stavbe, m ²	136,8	164,5	30	52,9	143,4
Leto izgradnje stavbe	2004	2003	1988	1988	2000
Lega v stavbi	nadstropje+mansarda	mansarda	mansarda	mansarda	mansarda
Lega: v naselju	da	da	da	da	da
Dostop	urejen	urejen	urejen	urejen	urejen
Predmet nakupa, delež	do 1/1	do 1/1	do 1/1	do 1/1	do 1/1
Kupec-prodajalec	fizične os.	fizične os.	fizične os.	fizične os.	fizične os.
Raba	stanov.	stanov.	stanov.	stanov.	stanov.
Nam. raba območja	stavbno	stavbno	stavbno	stavbno	stavbno
Lega: v naselju	da	da	da	da	da
Čas prodaje	15.6.2017	7.1.2016	7.10.2016	9.10.2015	8.10.2016
Prodajna cena, EUR	272500	167000	48000	70000	180000
Prodajna cena EUR/m ² **	2137	1254	1600	1759	1889
ELEM. PRIMERJAVE					
Lokacija	Podobno	Podobno	Ista	Ista	Podobno
Možna raba	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Velikost/uporabnost	Podobno	Podobno	Boljše, 2 %	Boljše, 2 %	Podobno
Prilagoditev velikost, EUR	0	0	-960	-1400	0
Motenost bivanja	Boljše	Boljše	Enako	Enako	Boljše
Prilagoditev: motenost, EUR	-100	-100	0	0	-100

Čas prodaje	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno	Podobno
Dostop	Urejen	Urejen	Urejen	Urejen	Urejen
Parkiranje	Podobno	Boljše	Podobno	Podobno	Boljše
Prilagoditev, parkiranje, EUR	0	-5000	0	0	-5000
Stanje stavbe	Podobno	Podobno	Enako	Enako	Podobno
Prilagoditev: stanje stavbe, EUR	0	0	0	0	0
Skupaj, prilagoditve, EUR	-100	-5.100	-960	-1.400	-5.100
Prilagojena cena EUR	272.400,00	161.900,00	47.040,00	68.600,00	174.900,00
Prilagojena cena EUR/m2**	2136	1215	1568	1724	1835
Točke, podobnost lokacije	4	2	1	1	3
Točke podobnost stavbe	3	3	1	1	4
Točke skupaj	7	5	2	2	7
Utežne točke, skupaj 17	1	3	6	6	1
Utež, %	5,88%	17,65%	35,29%	35,29%	5,88%
Utežena vrednost, EUR/m2**	126	214	553	608	108

* vir podatka: Trgoskop

** površina je uporabna površina, podatek GURS

Ocenjena vrednost, izračun

k.o. Kašelj – 1770, št. stavbe 2933 na parceli 1770 2253/6	površina, m2*	ocenjena vrednost, EUR/m2*	ocenjena vrednost, EUR
del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3, del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8	162,3	1.609	261.141

* površina je izražena kot uporabna površina: podatek GURS

6.3.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, razdelitev vrednosti med nepremičnine

Nepremičnina, del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, s solastniškima deležema na nepremičninah: delu stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3 in delu stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8, dejansko predstavljajo nedeljivo celoto, prodaja po posamezni nepremičnini oz. solastniškem deležu na njej, ni primerna.

Izključno zaradi potreb izvršilnega postopka razdelim vrednost med nepremičnine, vrednost, ki je pripisana v takšnem primeru posamezni nepremičnini ali njenemu delu ni tržna vrednost, pač pa posebna vrednost, primerljiva s knjigovodsko vrednostjo.

Ključ delitve: upoštevam podatek o površini vsakega od delov stavbe, enakovredno: stanovanje brez dostopa po stopnišču ne more delovati.

k.o. Kašelj – 1770, št. stavbe 2933 na parceli 1770 2253/6	površina dela, m2	teoretična površina deleža, m2	delež teoretične površine, %	ocenjena vrednost, EUR
del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1 del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3 del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8				261.141

del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1	178,5	178,5	91,52%	238.996
del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3	5	3,34	1,71%	4.466
del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8	39,6	13,2	6,77%	17.679
skupaj	223,1	195,04	100%	261.141

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10, na donosu zasnovan način

k.o. Rakitna – 1652:

parcela 1652 1208/173, stavbno

150 m²

Predmet ocenjevanja: solastniški delež do 1/10

Opis postopka ocenjevanja: Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki lahko prinašajo donos. Ta predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnin. 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 ocenjevanje vrednosti zemljišč, za ocenitev vrednosti solastniških deležev, je način primeren, kadar na trgu ni dovolj podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin v pogojih prostega trga. Glede na predmet ocenjevanja je na donosu zasnovan način primeren način ocenjevanja vrednosti.

Za oceno vrednosti nepremičnin po na donosu zasnovanem načinu izvedem neposredno kapitalizacijo 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 mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnin je računana z naslednjo enačbo : $V = D / K$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije

Ocenjevanje vrednosti solastniškega deleža do 1/10:

Določitev donosa iz poslovanja (D)

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

Določitev prihodka:

Prihodek: Upoštevam Cenik zakupnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2018, kot ponudnik zemljišč v najem nastopa Sklad RS kmetijskih zemljišč in gozdov.

Verjetna najemnina za zemljišče, letna

letna zakupnina: 0,5564 EUR/m²/leto: Cenik zakupnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2018 za dostopno pot k hišam

Znižanje prihodka:

Znižanja prihodka iz naslova nezasedenosti ne predpostavim.

Znižanja prihodka iz naslova neizterljivosti ne predpostavim.

Stroški upravljanja in obratovanja: Stroški upravljanja in obratovanja so tisti stroški, ki običajno bremenijo lastnika nepremičnin, glede na lastnosti nepremičnine v tem primeru ocenjujem, da ne nastopa.

Določitev mere kapitalizacije (K):

Celotna mera kapitalizacije je določena z metodo dograjevanja, pri kateri za izhodišče uporabim netvegano stopnjo donosa, ki ji dodam še premije za tveganje, likvidnost, upravljanje z naložbo ter vračilo naložbe.

Netvegana stopnja donosa: Pri določitvi netvegane stopnje donosa upoštevam donos slovenske dolgoročne državne obveznice do dospelosti, z zapadlostjo v letu 2025, 2,251 % (<http://www.mf.gov.si>, Poročila o upravljanju z javnim dolgom Republike Slovenije za leto 2015) in napovedano inflacijo UMAR, po jesenski napovedi za leti 2017 in 2018, 1,45 % (Umar, jesenska napoved 2016, september 2016).

Mera netveganih naložb, $r = (1+i)/(1+\Pi) - 1 = 0,79 \%$

i nominalna donosnost

Π inflacija

Premija za tveganje: Premija za tveganje se pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem, giblje med 2 % in 4 %.

Ocenim, da gre za nepremičnino, ki jih je mogoče prodati. Glede na lego nepremičnine in lastnosti nepremičnine, se opredelim za premijo: 4,0 %, krog kupcev je ozek, zemljišče je v solasti več solastnikov, ki že imajo urejene dostope do svojih nepremičnin.

Premija za likvidnost:

Premija za likvidnost se obračunava, ker je nepremičnine, v primerjavi z vrednostnimi papirji, težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,5 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine). Ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu, in ob upoštevanju predmeta ocenjevanja: parcela za gradnjo ni primerna, pot v solastništvu, v pogojih prostega trga je čas za prodajo daljši: 1,50 %.

Premija za upravljanje z naložbo: Mere za upravljanje z nepremičninami se gibljejo med 0,3 % in 0,4 %. Pri določitvi premije za upravljanje z nepremičnino se oprem na stroške, ki jih upravljavci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje z nepremičnino. Opredelim se za mero 0,1 %: zemljišče z minimalnimi stroški za upravljanje.

Premija za vračilo naložbe: Glede na tip nepremičnin premija za vračilo naložbe ne nastopa.

Mera kapitalizacije, povzetek

Netvegana stopnja donosa	0,79 %
Premija za tveganje	4,00 %
Premija za likvidnost	1,50 %
Premija za upravljanje	0,10 %
Premija za vračilo naložbe	0 %
Mera kapitalizacije:	6,39 %

Na donosu zasnovan način, izračun:

raba	tržna najemnina, EUR/enota/leto	enota: m ²	PDB EUR/leto
stavnbo, pot v solastništvu	0,5564	1	0,5564
Bruto kosmata najemnina			0,5564
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		-	-
Odbitek za neizterljivost (minus)		-	-
Potencialni dohodek/leto, D			0,5564

Stroški upravljanja in obratovanja:			-
Efektivni neto dohodek/leto			0,5564
Celotna letna stopnja kapitalizacije, K (stopnja donosa)			6,39 %
Ocenjena vrednost, EUR/m ²			8,71
Ocenjena vrednost, EUR za 1 m ²	8,71 EUR/m ²		
Ocenjena vrednost, EUR, parcela 1652 1208/173, ID 1776665			150 1.306,50
Ocenjena vrednost, EUR, parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10			130,65

7 ZAKLJUČEK, končni sklep

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.

7.1 Oceno tržne vrednosti lastninske in solastninske pravice dolžnice na nepremičninah pri k.o. Kašelj – 1770 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav, in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo

k.o. Kašelj -- 1770	ocenjena vrednost, EUR
del stavbe 1770-2933-12, ID 5702263, do 1/1, del stavbe 1770-2933-21, ID 5702242, do 2/3, del stavbe 1770-2933-22, ID 5702239, do 1/8	261.141

K nepremičninam sodi še pripadajoči solastniški delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Nepremičnine skupaj tvorijo celoto in jih ni mogoče obravnavati ločeno, dela stavbe 1770-2933-21 in 1770-2933-22 v naravi predstavljata skupne prostore, dele stopnišča in hodnika za dostop do stanovanja.

Prodaje po delih ne predlagam.

7.2 Oceno tržne vrednosti solastninske pravice dolžnice, do 1/10, na nepremičnini pri k.o. Rakitna - 1652, parcela 1652 1208/173, ID 1776665, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu, in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo

parcela 1652 1208/173, ID 1776665, do 1/10

131 EUR

Na podlagi ocenjene vrednosti do 1/10 ni mogoče neposredno, brez premisleka sklepati o vrednosti nepremičnine do celote.

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

Pri ocenjevanju nepremičnin upoštevam stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in ogleda. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Eva Medved, sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010 in z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009, za sodnega cenilca kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV (2017).
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 3186 In 1534/2010 Okrajnega sodišča Ljubljani.

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

4.4.2018




EVA MEDVED

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA
GRADBENIŠTVO IN CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Prikaz grafičnih podatkov zemljiškega katastra:

k.o. Kašelj – 1770, št. stavbe 2933 na parceli 1770 2253/6:

del stavbe	12	stanovanjski del št. 8 v III. In IV. etaži, Papirniški trg 14 1000 Ljubljana	178,5	m ²	
del stavbe	21	skupni prostori v III. etaži	5,0	m ²	
del stavbe	22	skupni prostori v II. in III. etaži	39,6	m ²	

Lokacija nepremičnin: Ljubljana, Papirniški trg 14



Katastrska občina 1770 številka stavbe 2933

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Papirniški trg 14

POVRŠINA STAVBE (M²)

1.076,3

DEJANSKA RABA STAVBE

nestanovanjska

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M ²)
1770 KAŠELJ	2253/6	*220
ŠTEVILO ETAŽ		4
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		2
VIŠINA STAVBE (M)		8,3
ŠTEVILO STANOVANJ		8

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	6
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1988
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
DVIGALO	Ne

Katastrska občina 1770 številka stavbe 2933 številka dela stavbe 12

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Papirniški trg 14
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	162,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	178,5
ŠTEVILKA ETAŽE	3

UPRAVNIK STAVBE	SPL LJUBLJANA d.o.o., poslovanje z nepremičninami in inženiring
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1997
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1997
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Da
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5

Katastrska občina 1770 številka stavbe 2933 številka dela stavbe 21

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Papirniški trg 14
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	SKUPNA RABA
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	5,0
ŠTEVILKA ETAŽE	3

Katastrska občina 1770 številka stavbe 2933 številka dela stavbe 22

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Papirniški trg 14
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	SKUPNA RABA
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	39,6
ŠTEVILKA ETAŽE	3

k.o. Rakitna - 1652:

parcels	1208/173	pozidano zemljišče	150	m ²	
---------	----------	--------------------	-----	----------------	--

Lokacija nepremičnine: pot blizu stavbe Rakitna 25F



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1652 RAKITNA	1208/173	150	NE	05.05.1999

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	150



Načrt stavbe

Obrazec K-3N

Številka stavbe:	1770 - 2933	Datum:	27.3.2008
------------------	-------------	--------	-----------

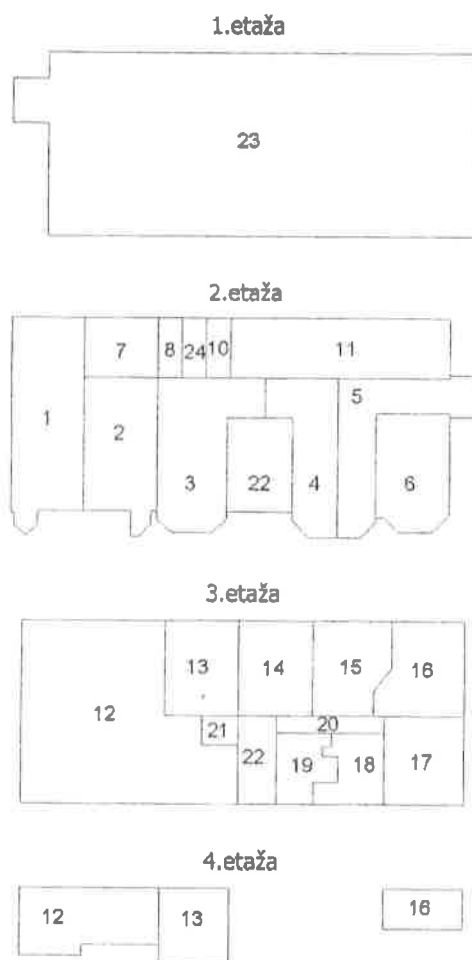
Značilni prerezi stavbe

M=500



Tlorisi delov stavbe po etažah

M=500

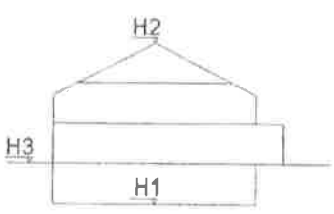


Lega in oblika stavbe

Obrazec K-2

Številka stavbe:	1770 - 2933	Datum:	27.3.2008
------------------	--------------------	--------	------------------

Višine stavbe nadmorska višina v metrih

Višina stavbe		11.92	Navplčen prerez stavbe: 
Višina najnižje točke stavbe	H1	274.09	
Višina najvišje točke stavbe	H2	286.01	
Karakteristična višina	H3	277.70	
Število etaž		4	