



VS0071450816

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

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
poročeno) **16-01-2017** (v 3 Izvodih
z (s) 1 prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne _____

_____, št. R. _____

Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih

- koikov je obrnalo za _____ EUR

pisanje je enostavno razložiti.

Prejeta vrednost je _____ (s) je vrednotnica in
ood.).

IZVEDENSKO POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNI

NA NASLOVU PODPEŠKA CESTA 403, 1357 NOTRANJE GORICE

VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. BREZOVICA, ID ZNAK 1724-2622/2-0

Lastništvo, zemljiško knjižni izpisek z dne 15.11.2016:

Jože Slabe, Sveteljeva ulica 23, 4208 Šenčur, do 1/3

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana

Izvršilna zadeva opr. št. 3206 In 1450/2015-12 s pristopi



V Ljubljani, 15. januar 2017

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča
E-naslov: vida@veb-company.si

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva ulica 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. **3206 In 1450/2015-12 s pristopi**

POVZETEK IZVEDENSKEGA POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNI
NA NASLOVU PODPEŠKA CESTA 403, 1357 NOTRANJE GORICE
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. BREZOVICA, ID ZNAK 1724-2622/2-0

Lastništvo, zemljiško knjižni izpisek z dne 15.11.2016:

Jože Slabe, Sveteljeva ulica 23, 4208 Šenčur, do 1/3

V naravi je nepremičnina stavbno zemljišče z dotrajanimi stavbami, z dostopom z javne površine.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani Izvršilni oddelek z dne 31.08.2016 zaradi prodaje nepremičnine v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013 in Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. 15.10.1998, novela Ul.r. RS 75/02 s spremembami.

Ocena vrednosti:

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

Ocenjena je vrednost nepremičninskih pravic, lastništva na nepremičnini ID znak 1724-2622/2-0, na stavbnem zemljišču s stavbami na naslovu Podpeška cesta 403, 1357 Notranje Gorice in jo zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in z oceno dejanskih stroškov rušenja objektov in čiščenja zemljišča, ob upoštevanju stanja ob ogledu, po pridobljenih podatkih iz javnih evidenc in znaša, zaokroženo:

za celoto: 87.100 EUR, za delež do 1/3: 29.030 EUR

Dolžnik je lastnik nepremičnine do idealnega solastniškega deleža, do 1/3. Pri solastninski pravici na nerazdeljeni nepremičnini lastniki nepremičnino uporabljajo sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršili pravice drugih solastnikov. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo pravico, z njo lahko razpolaga ob soglasju drugega solastnika. Podobne nepremičnine se v času ocenjevanja slabše tržijo, posebno slabo se tržijo idealni solastniški deleži na nepremičninah. Posebna okoliščina v obravnavanem primeru je namenska raba zemljišča.

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

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

Ljubljana, 15.01.2017



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

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNINE, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po portalih GERK, portal Občine Brezovica
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE po ogledu, po katastru stavb in zemljišč
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 6.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN
 - 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti
7. VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE
GRAFIČNE PRILOGE

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

1. OSNOVNI PODATKI

1.1 Naloga

Potrebno je opraviti ogled nepremičnine in oceniti tržno vrednost nepremičninskih pravic, lastništvo na nepremičnini, vpisani v zemljiško knjigo z ID znakom 1724-2622/2-0, na dan ceditve.

1.2 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.3 Lastništvo Jože Slabe, Sveteljeva ulica 23, 4208 Šenčur, do 1/3

1.4 Naročnik ceditve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilni postopek

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 04.01.2017 ob 12. uri navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja 15.01.2017

1.9 Datum poročila 15.01.2017

Identifikacija posesti k.o. Brezovica 1724:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	2622/2	pozidano zemljišče	ne	1.259	m2

Vknjižbe in omejitve: Vknjižena je plomba ID postopka 1800873. Pri dolžniku je vknjiženih osem hipotek in izvršbe. Vknjižena je stvarna služnost, nujna pot, a ne prizadeva obravnavane parcele.

Namenska raba zemljišča: Parcela leži v območju stavbnih zemljišč. Vir: GERK portal urejanje prostora občine Brezovica, Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine Občine Brezovica

Podatki GURS na dan 04.11.2016: k.o. Brezovica 1724:

	parc.	namenska raba	površina	m2
1	2622/2	območja drugih zemljišč	1.259	m2

1.10 Identifikacija in status ocenjevalca

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

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

1.11 Narava in vir informacij

- ZK izpisek, izpiski katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Portali Občina Brezovica, GERK in REN, atlas okolja
- Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembo);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013, International Valuation Standards Council (MSOV 2013, objave 30. 12. 2013);
- Pojasnilo 1 Slovenskega inštituta za revizijo številka 15/2013 z dne 12.12.2013, Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013);
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti;
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1-UPB-1 (Ur. L. RS št. 102/04 s spremembami);
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP.net in nepremicnine.net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Vestnik;
- Strokovna gradiva Inštituta za revidiranje (SIR);
- Lastni arhiv.

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

1.12 Posebne okoliščine in posebne predpostavke

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

1.13 Posebni omejitveni pogoji

Lastnik, dolžnik v postopku pri ogledu nepremičnine ni sodeloval in ni omogočil ogleda notranjosti objekta. Oceno vrednosti opravi na podlagi ogleda z zunanje strani, ob predpostavkah:

- da je notranjost stavbe skladna z zunanostjo, načinom in z obdobjem gradnje
- da so podatki uradnih evidenc o nepremičnini pravilni in točni

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

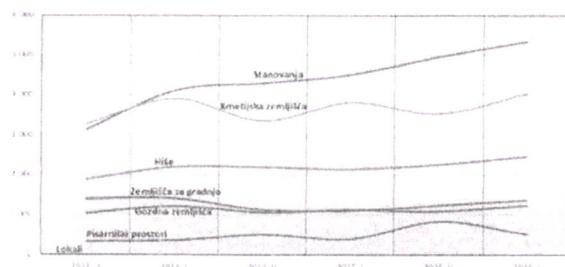
1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, za podan namen in je zaupno za cenilko in uporabnike. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA

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

PROMET NEPREMIČNIN Podatki za 1. polletje 2016 so začasni



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

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

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

Vir poročilo GURS za I. polletje 2016

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

Načini vrednotenja:

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

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

Podlaga vrednosti, definicije:

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

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

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

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

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva. Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

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

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

OPIS OKOLJA Nepremičnina, zemljišče s stavbami leži v osrednjem delu starega jedra naselja Notranje Gorice v predelu med cesto Brezovica Podpeč, železniško progo in Kušljanovim grabnom. Bližnja okolica je pozidana s starejšimi kmetijskimi in stanovanjskimi stavbami.

OPIS ZEMLJIŠČA Zemljišče je razgibanega tlorisa, ravninsko, ob vaški poti. Pozidana je v zahodnem delu, stavbe so deloma ali pretežno porušene. Okolica stavb je zanemarjena, delno prerasla z grmičevjem.

DOSTOP: Dostop je urejen s poti, ki teče ob zahodnem robu parcele in se severneje odcepi od ceste Brezovica Podpeč.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Območje je komunalno opremljeno z električnim, vodovodnim omrežjem, kanalizacijo in komunikacijskimi vodi. Ceste so asfaltirane, delno so brez pločnikov, z javno razsvetljavo in s primerno prometno signalizacijo. Parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah, v bližini je javno parkirišče.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Po podatkih GURS: elektrika. Dejanskega stanja ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

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

4.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

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

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

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

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

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

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

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

Predel je območje, urejeno s planskimi dokumenti Občine Brezovica. Sprememb planov pozidave ni pričakovati. Za podrobno analizo ni potrebnih podatkov.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

Obravnavana parcela je zemljišče s stanovanjsko, nestanovanjsko stavbo, ruševino na severnem delu zemljišča. Vzhodni del zemljišča je zanemarjen travnik.

5.1 Stanovanjska stavba ID št. 1724-3542 na parceli št. 2622/2

Pritlična stavba je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1800 in je pritličen, povsem dotrajan objekt pravokotnega tlorisa. Na zahodni strani je prislonjena lesena, delno porušena stavba. Oba dela je potrebno porušiti.

TEMELJI: betonski, pasovni

STREHA: dvokapnica z lesenim ostrešjem. Smer slemen V-Z.

FASADA: ometana, poškodovana

STENE: kamnite in opečne

STAVBNO POHIŠTVO: lesena okna, lesena masivna vrata.

5.2 Nestanovanjska stavba ID št. 1724-3531 na parceli št. 2622/2

Ob ogledu je stavba ruševina.

5.3 Površine, podatki GURS, kataster stavb

Stanovanjska stavba ID št. 1724-3542

Površina zemljišča pod stavbo	211,00 m ²
Del stavbe 1, uporabna površina	88,00 m ²
Del stavbe 1, površina	108,00 m ²

Nestanovanjska stavba ID št. 1724-3531

Površina zemljišča pod stavbo	134,00 m ²
Del stavbe 1, uporabna površina	80,00 m ²
Del stavbe 1, površina	80,00 m ²

Stavbno zemljišče k.o. Brezovica 1724: 1.259 m²

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

6.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza podatkov GURS o prodajah stavbnih zemljišč:

Po obratu v drugi polovici preteklega leta so razmeroma močan trend rasti števila prodaj začela kazati tudi zemljišča za gradnjo. Tako se je njihovo število evidentiranih prodaj v prvi polovici leta v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa že za 23 odstotkov.

Do največjega obrata je prišlo pri cenah zemljišč za gradnjo stavb. Po dolgoletnem izrazitem trendu padanja cen, ko so bile cene zemljišč za gradnjo na najnižji točki v povprečju že za 40

odstotkov nižje kot pred krizo, je v letošnjem prvem polletju v primerjavi s polletjem prej njihova povprečna cena na ravni države poskočila kar za tretjino.

O prodajah zemljišč z garažami ni objavljenih podatkov o prodajah in doseženih cenah. Garaže običajno prodajajo skupaj s stanovanjskimi stavbami.

6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebne omejitvene pogoje. Po določilih MOSV 2013 uporabljamo sledeče načine ocenjevanja:

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

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

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

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

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

Faze ocenjevanja:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uporaba enote primerjave:

Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, tudi cene ta enoto (sobo, stanovanje, zemljišče s stavbo, proizvod, parkirno mesto). Enota primerjave je uporabna, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje.

Izbrana enota primerjave: m² površine zemljišča pod stavbo in upoštevanje etažnosti (bruto površina): ocenjevana stavba je nedokončana novejša gradnja in je najemnina, ponudbena in kasneje prodajna cena pogosto vezana na m² površine stavbe, kot izhodišče, ocenjujem, da je izbrana enota primerjave najprimernejša glede na tip nepremičnine in podatke o prodajah na trgu.

Pri ocenjevanju vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč je izbrana enota m², redkeje ha.

Ugotovitev: Za obravnavano nepremičnino izberem v skladu z MSOV nabavno vrednostni način ocenjevanja zemljišča, kar je naj pogostejši način ocenjevanja zemljišč. Objekti na zemljišču so porušeni ali v tako slabem stanju, da jih je potrebno odstraniti. V seznamu objektov, ki so na območju Občine Brezovica zaščiteni kot kulturni spomeniki, obravnavani objekti niso navedeni.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

6.3.1 STROŠKI RUŠENJA ČIŠČENJA, RUŠENJA IN ODVOZ RUŠEVIN, stanovanjska in nestanovanjska stavba na parceli ID znak 1724-262/2-0 ID št. stavbe 3531 in 3542:

Stroški rušenja, dejanski stroški

Upoštevam stanje elementov: fizično zastarevanje glede na leto gradnje in stanje ob ogledu. Upoštevam podatek o neto tlorisni površini iz katastra stavb. Upoštevam podatke gradbenega portala PEG- online in lastnega arhiva, vrednost GOI, na enoto tlorisne površine za leto 2016. Stroški rušenja objekta, skupaj z odvozom in čiščenjem ruševin:

Ocena stroškov rušenja stavb:

Stavba ID št. 3542

Kapna višina:

4,00 m l

Pozidana površina	211,00 m2
Volumen:	844,00 m3
Faktor rušenja, Fr, zidani objekti, leseni stropi	0,03
Stavba ID št. 3531 (ruševina)	
Kapna višina:	2,00 m1
Pozidana površina	134,00 m2
Volumen:	268,00 m3
Faktor rušenja, Fr, enostavni objekti	0,02
Upoštevam stroške rušenja: GC	460 EUR/m3 ostali objekti
Čiščenje divje vegetacije, Fr	0,01
Površina :	1,259 m2
Stroški rušenja in čiščenja vključujejo investitorske stroške, stroške rušenja z odvozom na deponijo, deponijo in plačilo taks.	

Stroški odstranitve objektov in vegetacije – obremenitev zemljišča

K.O. Brezovica 1724	m3/m2	faktor rušenja, Fr	stroški EUR/m3, /m2	stroški EUR
rušenje, stavba ID št. 3542	844	0,03	460,00	11.647,20
rušenje, stavba ID št. 3531	268	0,02	460,00	2.465,60
čiščenje, zemljišče 276/1	1,259	0,01	460,00	5.791,40
rušenja in čiščenje zemljišča				19.904,20

6.3.2 PARCELA ID znak 1724-2622/2-0, zemljišče kot da je prazno, način tržnih primerjav

Izberem primerljive lokacije v primerljivih območjih. Vsa zemljišča so v ravninskih področjih z dostopom z javnih površin, z namembnostjo: stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo, komunalno opremljena, komunalna infrastruktura v bližini.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
Lokacija, parc. št.	1724-1204/32 idr	1724-2737/3-0	1724-587/0-0
Površina*, m2	1.369	886	749
ID in čas prodaje	28.8.2013	30.3.2012	23.10.2015
Prodajna cena	140.000	84.500	100.000
Prodajna cena /m2	102,26	95,37	133,51
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Velikost/uporabnost	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Dostop	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Kom. opremljenost	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Čas prodaje prilagoditev	- 20,45	- 20,03	- 10,68
Prilagojena cena /m2	81,81	75,34	122,83

Prilagoditev čas prodaje: zemljišča so bila prodana v času ugodnejših cen Zaradi prodaj, izvršenih v ugodnejšem času za prodajo, izvedem prilagoditve. Upoštevam nominalne premembe cen nepremičnin, zemljišč za gradnjo v Sloveniji, za leto 2016 ni podatkov:

Leto	2011	2012	2013	2014	2015
Realna sprememba cen, %	-4%	-7%	-8%	-7 %	-1%

čas prodaje, primerjava	#1	#2	#3
čas prodaje	28.8.2013	30.3.2012	23.10.2015

Prodajna cena /m ²	102,26	95,37	133,51
prilagoditev, %	- 20%	- 21%	- 8%
vrednost prilagoditve, EUR/m ²	- 20,45	- 20,03	- 10,68

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje:

Ocenjena vrednost: **93,33 EUR/m²**

Zaradi oblike parcele je možna pozidava le na zahodni strani. Ocenjujem, da je cca 1/4 zemljišča na vzhodni strani neprimerno za pozidavo. Ocenjeno vrednost zemljišča prilagodim z 10% zmanjšanjem ocenjene vrednosti in znaša zaokroženo: **85 EUR/m²**

Vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini:

k.o. Brezovica 1724	Površina*, m ²	Vrednost EUR/m ²	Vrednost celote, EUR	Vrednost deleža do 1/3, EUR
zemljišče parc. št. 2622/2	1.259	85	107.015,00	35.671,67
reušenja in čiščenje			-19.904,20	- 6.634,73
OCENJENA VREDNOST			87.110,80	29.036,93

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način tržnih primerjav za zemljišče in ocena direktnih stroškov za rušenja in čiščenje zemljišča.

Način tržnih primerjav je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršna je v obravnavanem primeru, ko je o prodajah primerljivih nepremičnin primerno število zanesljivih podatkov, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Obravnavana nepremičnina je v lasti treh fizičnih oseb. Opravljen je bil ogled z zunanje strani.

7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Ocenjena je vrednost nepremičninskih pravic, lastništva na nepremičnini ID znak 1724-2622/2-0, na stavbnem zemljišču s stavbami na naslovu Podpeška cesta 403, 1357 Notranje Gorice in jo zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in z oceno dejanskih stroškov rušenja objektov in čiščenja zemljišča, ob upoštevanju stanja ob ogledu, po pridobljenih podatkih iz javnih evidenc in znaša, zaokroženo:

za celoto: 87.100 EUR, za delež do 1/3: 29.030 EUR

Dolžnik je lastnik nepremičnine do idealnega solastniškega deleža, do 1/3. Pri solastninski pravici na nerazdeljeni nepremičnini lastniki nepremičnino uporabljajo sorazmerno svojemu idealnemu deležu, ne da bi s tem kršili pravice drugih solastnikov. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo pravico, z njo lahko razpolaga ob soglasju drugega solastnika.

Podobne nepremičnine se v času ocenjevanja slabše tržijo, posebno slabo se tržijo idealni solastniški deleži na nepremičninah. Posebna okoliščina v obravnavanem primeru je namenska raba zemljišča.

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

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Vida Medved, sodna cenilka in sodna izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbene stroke in cenilka kmetijskih zemljišč, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV 2013.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

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

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v 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.



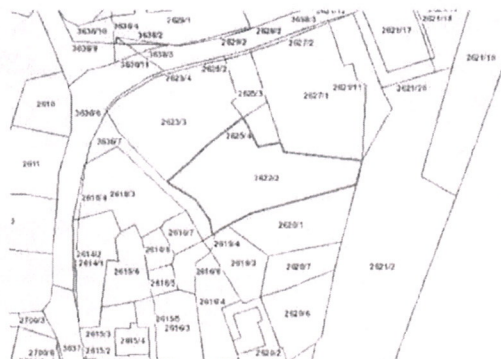
 VIDA MEDVED,
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Lokacija: naslov stavbe: 1357 Notranje Gorice, Podpeška cesta 403



k.o. Brezovica 1724:

	parc.	dejanska raba	urejenost	površina	m2
1	2622/2	pozidano zemljišče	ne	1.259	m2
		območja drugih zemljišč		1.259	m2



atastrska občina 1724 številka stavbe 3531

DEJANSKA RABA STAVBE			NESTANOVANJSKA
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	
1724 BREZOVICA	2622/2	*134	
ŠTEVILO ETAŽ			1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE			1
VIŠINA STAVBE (M)			8,4
TIP STAVBE			1 - samostojna stavba
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE			1 - opeka
VRSTA OGREVANJA			4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE			Da

Katastrska občina 1724 številka stavbe 3531 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	80,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	80,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Katastrska občina 1724 številka stavbe 3542

NASLOV STAVBE	Notranje Gorice, Podpeška cesta 403	
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1724 BREZOVICA	2622/2	*211
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	6,4	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
TIP STAVBE	1 - samostojna stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1800	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	3 - kamen	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
VPLIVNO OBMOČJE	3 - Bližina železnice do 75m	

Katastrska občina 1724 številka stavbe 3542 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	88,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	108,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2

Seznam dodatnih prostorov

Klet, shramba	20,00
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1