



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

## REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI

IZVEDENSKIH POROČILO O VREDNOSTI  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,  
NA ZEMLJIŠČIH, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA 1976  
PARCELE 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3  
IN NA DELU NEPREMIČNIN  
NA STAVBI IN ZEMLJIŠČIH NA NASLOVU VAČE 30F 1215 MEDVODE  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA 1976 PARCELI 621/5, 621/13

**Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**

**Naročnik:**

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017

Ocenjena tržna vrednost absolutne lastninske pravice na nepremičninah, na zemljiščih v k.o. Preska 1976 parc. št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3 in na delu nepremičnin v k.o. Preska 1976 parc. št. 621/5 in 621/13, na zemljiščih s stavbo in enostavno stavbo na naslovu Vače 30F, 1215 Medvode, znaša zaokroženo:

|   | parc.         | celota. EUR    | delež dolžnika | celota. EUR    |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | 216/3         | 3.910          | 1/1            | 3.910          |
| 2 | 217/3         | 4.500          | 1/1            | 4.500          |
| 3 | 217/4         | 520            | 1/1            | 520            |
| 4 | 218/1         | 120            | 1/1            | 120            |
| 5 | 218/3         | 1.060          | 1/1            | 1.060          |
| 6 | 621/5         | 124.900        | 1/2            | 62.450         |
| 7 | 621/13        | 58.400         | 1/2            | 29.200         |
|   | <b>skupaj</b> | <b>193.410</b> |                | <b>101.760</b> |

V Ljubljani, 30. maj 2018



## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

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

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV 2017.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### 2. Splošni omejitveni pogoji

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

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolгови 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.



[REDAKCIJA]  
SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO  
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

## k.o. Preska 1976:

|   | pare.  | dejanska raba <i>namenska raba</i> | urejenost | površina | m2 |
|---|--------|------------------------------------|-----------|----------|----|
| 1 | 216/3  | kmetijsko zemljišče                | ne        | 158      | m2 |
|   | bon 75 | <i>stanovanjske površine</i>       |           | 158      | m2 |
| 2 | 217/3  | kmetijsko zemljišče                | ne        | 182      | m2 |
|   | bon 75 | <i>stanovanjske površine</i>       |           | 182      | m2 |
| 3 | 217/4  | pozidano zemljišče                 | ne        | 21       | m2 |
|   |        | <i>območja kmetijskih zemljišč</i> |           | 21       | m2 |
| 4 | 218/1  | kmetijsko zemljišče                | ne        | 5        | m2 |
|   | bon 49 | <i>stanovanjske površine</i>       |           | 5        | m2 |
| 5 | 218/3  | pozidano zemljišče                 | ne        | 43       | m2 |
|   |        | <i>območja kmetijskih zemljišč</i> |           | 43       | m2 |
| 6 | 621/5  | pozidano zemljišče                 | ne        | 218      | m2 |
|   |        | <i>stanovanjske površine</i>       |           | 218      | m2 |
| 7 | 621/13 | pozidano zemljišče                 | ne        | 690      | m2 |
|   |        | <i>stanovanjske površine</i>       |           | 690      | m2 |

Lokacija, bližnja stavba Škofjeloška cesta 2



Lokacija, naslov: Vaše 30 F



## Katastrska občina 1976 številka stavbe 653

NASLOV STAVBE

Vaše 30F

DEJANSKA RABA STAVBE

STANOVANJSKA

| KATASTRSKA OBČINA             | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
|-------------------------------|------------------|------------------------------------|
| 1976 PRESKA                   | 621/5            | *150                               |
| ŠTEVILO ETAŽ                  |                  | 4                                  |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE      |                  | 2                                  |
| VIŠINA STAVBE (M)             |                  | 7,9                                |
| ŠTEVILO STANOVANJ             |                  | 1                                  |
| TIP STAVBE                    |                  | 1 - samostoječa                    |
| LETO IZGRADNJE STAVBE         |                  | 1973                               |
| LETO OBNOVE STREHE            |                  | 1993                               |
| LETO OBNOVE FASADE            |                  | 1993                               |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE |                  | 1 - opeka                          |
| VRSTA OGREVANJA               |                  | 2 - centralno ogrevanje            |

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Da

**Katastrska občina 1976 številka stavbe 653 številka dela stavbe 1**

|                                    |                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE          | Stanovanje v samostojeci stavbi z enim stanovanjem |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 154,2                                              |
| POVRŠINA DELA STAVBE (M2)          | 270,0                                              |
| ŠTEVILKA ETAŽE                     | 2                                                  |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI          | 2 - pritličje                                      |
| DVE ALI VEČ ETAŽ                   | Da                                                 |
| KUHINJA                            | Da                                                 |
| KOPALNICA                          | Da                                                 |
| STRANIŠČE                          | Da                                                 |
| ŠTEVILO SOB                        | 5                                                  |

**Seznam dodatnih prostorov**

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| garaža                      | 37,00  |
| klet                        | 21,50  |
| odprta terasa, balkon, loža | 3,60   |
| bivalni prostor             | 154,20 |

3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno

2

2 - Parkirno mesto v stavbi

1

**Katastrska občina 1976 številka stavbe 1127**

|                                  |                  |                                    |
|----------------------------------|------------------|------------------------------------|
| DEJANSKA RABA STAVBE             | NESTANOVANJSKA   |                                    |
| KATASTRSKA OBČINA                | ŠTEVILKA PARCELE | POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) |
| 1976 PRESKA                      | 621/13           | *38                                |
| ŠTEVILO ETAŽ                     | 1                |                                    |
| ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE         | 1                |                                    |
| VIŠINA STAVBE (M)                | 5,8              |                                    |
| TIP STAVBE                       | 1 - samostojča   |                                    |
| LETO IZGRADNJE STAVBE            | 1978             |                                    |
| MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE    | 4 - les          |                                    |
| VRSTA OGREVANJA                  | 4 - ni ogrevanja |                                    |
| PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE | Da               |                                    |

**Katastrska občina 1976 številka stavbe 1127 številka dela stavbe 1**

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| DEJANSKA RABA DELA STAVBE          | Drug kmetijski del stavbe |
| UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2) | 10,9                      |
| POVRŠINA DELA STAVBE (M2)          | 10,9                      |
| ŠTEVILKA ETAŽE                     | 1                         |
| LEGA DELA STAVBE V STAVBI          | 2 - pritličje             |

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

**IZVEDENSKO POROČILO O VREDNOSTI**  
**NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,**  
**NA ZEMLJIŠČIH, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA 1976**  
**PARCELE 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3**

**Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**

1, do 1/1

**Naročnik:**

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017

V Ljubljani, 30. maj 2018

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

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
**NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH,**  
**NA ZEMLJIŠČIH, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA 1976**  
**PARCELE 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3**

**Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**

1. do 1/1

V naravi so nepremičnine zemljišča majhnih površin v celoti ali delno v območju DPN in v celoti v vplivnem območju železnice. Dostop do javne površine je urejen.

**Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. **2522 I 3533/2017** z dne 29.01.2008 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičnah v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

**Ocenjena vrednost:**

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

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na delu nepremičnin v k.o. Preska 1976 parc. št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3, na zemljiščih v bližini stavbe na naslovu Školjeloška cesta 2, 1215 Medvode, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

Vrednost, del nepremičnin k.o. Preska 1976:

|   | pare.         | površina m2 | celota. EUR   |
|---|---------------|-------------|---------------|
| 1 | 216/3         | 158         | 3.910         |
| 2 | 217/3         | 182         | 4.500         |
| 3 | 217/4         | 21          | 520           |
| 4 | 218/1         | 5           | 120           |
| 5 | 218/3         | 43          | 1.060         |
|   | <b>skupaj</b> | <b>409</b>  | <b>10.110</b> |

Za obravnavane parcele je primerna prodaja po posamezni parceli ali skupno. Ocenjena vrednost je v obeh primerih enaka.

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

Ob ocenjevanju nepremičnine so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatke katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

Ljubljana, 30.05.2018

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



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

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke.

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

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke.

Poročilo vsebuje podatke portalov trgovskop, cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo, če za to ni izkazanih pridobljenih pravic.

## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir delno poročilo GURS za leto 2017
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
  - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav
  - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

## PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE  
GRAFIČNE PRILOGE

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

## OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Izdelava izvedeniškega mnenja o tržni vrednosti nepremičnin k.o. Preska 1976 parc. št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3, 621/5 in 621/13. po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja za celoto oziroma za idealni solastniški delež dolžnika.

V tem poročilu je ocenjena vrednost nepremičnin: k.o. Preska 1976. parcele št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3, parceli št. 621/5 in 621/13 sta ocenjeni v ločenem poročilu

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravice absolutna lastninska pravica na delu nepremičnine

1.3 Lastništvo zemljiška knjiga v času ocenjevanja

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017

### 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 08.05.2018, ob 11 uri, navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 30.05.2018

1.9 Datum poročila 30.05.2018

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine, absolutno lastninsko pravico na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri: k.o. Preska 1976:

|   | parc. | dejanska raba       | urejenost | površina | m2 | ID      |
|---|-------|---------------------|-----------|----------|----|---------|
| 1 | 216/3 | kmetijsko zemljišče | ne        | 158      | m2 | 958597  |
| 2 | 217/3 | kmetijsko zemljišče | ne        | 182      | m2 | 2973335 |
| 3 | 217/4 | pozidano zemljišče  | ne        | 21       | m2 | 622234  |
| 4 | 218/1 | kmetijsko zemljišče | ne        | 5        | m2 | 790169  |
| 5 | 218/3 | pozidano zemljišče  | ne        | 43       | m2 | 4485010 |

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah, vpisanih pri dolžniku v zemljiški knjigi v času ocenjevanja:

|          |            |     |                    |
|----------|------------|-----|--------------------|
| 13309824 | 08.04.2008 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 13262482 | 15.01.2010 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 13326692 | 16.04.2010 | 401 | vknjižena hipoteka |

|          |            |     |                    |
|----------|------------|-----|--------------------|
| 14390653 | 16.11.2011 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 15949876 | 30.08.2013 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 16005345 | 24.09.2013 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 16077547 | 11.11.2013 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 16344705 | 24.03.2014 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 17031887 | 16.01.2015 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 17102853 | 17.03.2015 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 17176012 | 18.03.2015 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 18352605 | 12.10.2016 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 18425924 | 14.10.2016 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 18992916 | 12.09.2017 | 401 | vknjižena hipoteka |
| 19346099 | 06.03.2018 | 401 | vknjižena hipoteka |

|          |            |     |                                   |
|----------|------------|-----|-----------------------------------|
| 13559243 | 15.01.2010 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 13591255 | 16.04.2010 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 14390654 | 16.11.2011 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 15949877 | 30.08.2013 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 16005346 | 24.09.2013 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 16077548 | 11.11.2013 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 16344706 | 24.03.2014 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 17031888 | 16.01.2015 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 17102854 | 17.03.2015 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 17176013 | 18.03.2015 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 18352606 | 12.10.2016 | 706 | zaznamba neposredne izvršljivosti |
| 8425925  | 14.10.2016 | 706 | zaznamba neposredne izvršljivosti |
| 18992917 | 12.09.2017 | 726 | zaznamba izvršljivosti terjatve   |
| 19149761 | 12.09.2017 | 712 | zaznamba izvršbe                  |
| 19346100 | 06.03.2018 | 712 | zaznamba izvršbe                  |

Podatki o namenski rabi zemljišč, vir: podatki portala GURS, GERK v času ocenjevanja: k.o. Preska 1976 :

|   | parc. | namenska raba               | površina | m2 |
|---|-------|-----------------------------|----------|----|
| 1 | 216/3 | stanovanjske površine       | 158      | m2 |
| 2 | 217/3 | stanovanjske površine       | 182      | m2 |
| 3 | 217/4 | območja kmetijskih zemljišč | 21       | m2 |
| 4 | 218/1 | stanovanjske površine       | 5        | m2 |
| 5 | 218/3 | območja kmetijskih zemljišč | 43       | m2 |

Podatki o namenski rabi zemljišč:

del zemljišč 217/3, 216/3, 218/3 so v območju urejanja S 9/1-2 Preska, območje stanovanj, v morfološki enoti 2A/1, namen: gradnja družinskih stanovanjskih hiš in objektov za spremljajoče dejavnosti.

del zemljišč 217/3, 216/3 in zemljišči 217/4, 218/3 so v območju DPN za navezavo Jeprea-Stanežiče-Brod

Vir: Potrdilo o namenski rabi zemljišč št. 351-389/2018-2.



Dolžnika, lastnika dela nepremičnin sta bila o ogledu pisno obveščena, ogleda se je udeležil eden od dolžnikov.

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in predpostavljam njihovo pravilnost.

Predmet ocenjevanje so nepremičnine, kot bi bile proste bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: izvršilni postopek opr. št. 2522 I 3533/2017.

#### 1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 2522 I 3533/2017, za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko 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 izvedenke.

## 2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: delno poročilo GURS za leto 2017

SPLOŠNO: 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 naslednjih projektov in pomanjkanja novogradenj, povsod po državi vse manjša. V Ljubljani je 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.

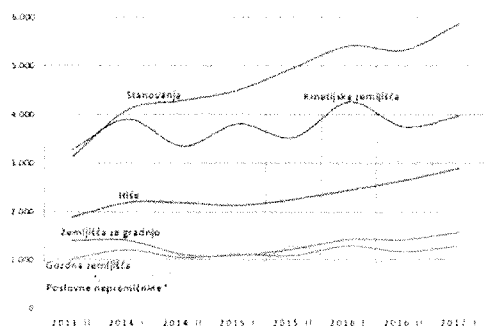
Tabela: število evidentiranih prodaj nepremičnin Slovenija I. polletje 2016, I. polletje 2017

| Vrsta nepremičnine   | 2016-I | 2016-II | 2017-I |
|----------------------|--------|---------|--------|
| Stanovanja           | 5414   | 5326    | 5885   |
| Hiše                 | 2452   | 2656    | 2908   |
| Pisarniški prostori  | 544    | 737     | 597    |
| Lokali               | 331    | 330     | 406    |
| Zemljišča za gradnjo | 1428   | 1424    | 1575   |
| Kmetijska zemljišča  | 4274   | 3764    | 3983   |
| Gozdna zemljišča     | 1300   | 1185    | 1295   |

Cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo dogajanje na nepremičninskem trgu, so od 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.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija II. polletje 2013 – I. polletje 2017

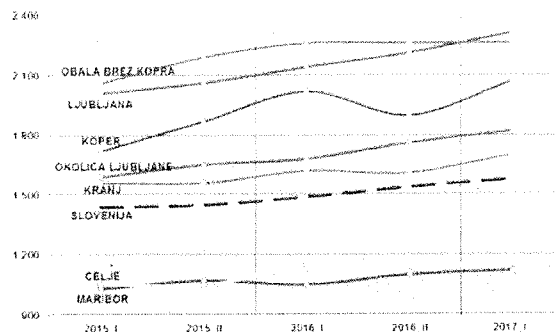


V prvem polletju 2017 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1.07 milijarde evrov. I Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, nizkem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1.13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18.8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8.8 milijona evrov).

PROMET Z NEPREMIČNINAMI: K poslovnim nepremičninam štejemo pisarniške prostore in lokale za opravljanje trgovskih, gostinskih ali drugih storitvenih dejavnosti. Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največja oživitev trgovanja se je vršila v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82% večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68%. V prvem polletju leta 2017 smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi z rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4%, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5% manjše. Po tem, ko je v drugi polovici leta 2016 že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju leta 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9%. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po

stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19%. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj in hiš v Sloveniji in Ljubljani obdobja: 2015 - 2017



Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so cene stanovanjskih nepremičnin dosegle dno. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42%. Še vedno pa je bilo kar za 37% manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskemu 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 NEPREMIČNIN:** V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3%, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja, pa za 10 %. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 % višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 % višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m<sup>2</sup> na 68 €/m<sup>2</sup>. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016

nižja za skoraj četrtino, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja. Cene kmetijskih zemljišč na ravni države kažejo trend zmerne rasti, cene gozdnih zemljišč pa stagnirajo.

Vir: delno polletno poročilo GURS 2017

### 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 LOKACIJ

##### OPIS OKOLJA:

Ocenjevale nepremičnine, zemljišča, ležijo južno od Medvod, v območju, ki ga na vzhodu omejuje železniška proga in cesta Medvode Ljubljana, v območju križišča s Škofljeloško cesto. Območje parcel je ravninsko, v območju križišča cest in železniškega, z zapornicami zavarovanega prehoda.

Dve parceli ježita južno ob povezovalni cesti, parcela št. 218/3 in 217/4. Obe parceli sta dela javne ceste, rob ceste Medno – Medvode.

Preostale parcele so sosednja zemljišča, severno od povezovalne ceste Medno – Medvode. Robovi parcel ležijo v območju javne ceste Medno – Medvode, preostali deli parcel so stavbna zemljišča majhnih površin. Po DPN (državni prostorski načrt) so parcelle v celoti ali delno v območju predvidene navezovalne ceste Jepca -Stanežiče -Brod DOSTOP:

Dostop je direktno s cest ob parcelah: povezovalna cesta in cesta Medno – Medvode.

##### POVZETEK:

Del zemljišč so že vključeni v cestni svet javne ceste. Preostali del zemljišč so stavbna zemljišča, v območju stanovanj z omejitvijo rabe zaradi določil DPN. Njihova lega in majhna skupna površina tudi brez zakonskih omejitev ne dopušča gradnje stanovanjskih objektov. Površina je premajhna, z dveh strani obdana z javno cesto, v neposredni bližini je železniška proga.

Površine, ki so deli javne ceste so javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvom ali drugih stvarnih pravic.

#### 5 OPISI IN ANALIZA NEPREMIČNIN

Po grafičnih podatkih portalov GURS, PISO, atlas okolja prepoznam parcele v naravi:

Parcele št. 217/4, 218/1, 218/3 so majhni trikotniki in so delno vključene v površine, ki so v javni uporabi. Parceli št. 216/3 in 217/3 sta nepravilnih oblik, z zahodnima mejama ob cestnem svetu. Pretežna površina obeh parcel je košen travnik.

**Površine, podatki GURS v času ocenjevanja : k.o. Preska 1976 :**

|   | parc. | površina | m2 |
|---|-------|----------|----|
| 1 | 216/3 | 158      | m2 |
| 2 | 217/3 | 182      | m2 |
| 3 | 217/4 | 21       | m2 |
| 4 | 218/1 | 5        | m2 |
| 5 | 218/3 | 43       | m2 |

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

### 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ceničve upoštevamo posebne omejitvene pogoje. 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 reproduksijske 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 odpravljivi ali neodpravljivi. Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

#### **Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek**

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

- ali je predvidena uporaba zakonita
  - ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
  - ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
  - ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva; smiselna in verjetna
- Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

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

najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, permiso vrednosti: **sedanja namenska raba**. Nepremičnine ocenjujem v izvršilnem postopku.

**Izbran način ocenjevanja:**

Za ocenitev vrednosti uporabim **način tržnih primerjav**. Za ocenjeване vrednosti nepremičnin je na trgu dovolj podatkov v evidencah izvršenih prodaj na portalih Cenilec in Trgoskop. Ob izpolnjenem pogoju razpoložljivosti podatkov s trga, je način v predmetnem primeru najprimernejši in v skladu z MSOV 2017.

## 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav

Na podlagi analize realiziranih prodaj, pregleda izvršenih prodaj v zadnjih letih v pogojih prostega trga, med prodajami do celote, pregledam prodaje zemljišč majhnih površin, ki so vključene v prometne ureditve ali so nanje neposredno vezane.

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

- a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,
- b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)
- c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

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

**Izbrana enota primerjave:** izberem enoto primerjave: m<sup>2</sup> površine zemljišč.

V evidencah transakcij nepremičnin (Trgoskop in Cenilec) so podatki o transakcijah z zemljišči v okolici obravnavanih nepremičnin. Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za obravnavane nepremičnine, zemljišča, način tržnih primerjav. Ocenjevanje temelji na načelu nadomestitve (substitucije): gospodaren kupec je za obravnavano pripravljen plačati toliko, kolikor bi znašali stroški podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

**Vrednost majhnih stavbnih zemljišč, primerjava zemljišča majhnih površin in oblik, ki ne dopuščajo samostojne pozidave, zemljišča, kot da so prazna:**

V evidencah opravljenih transakcij TRGOSKOP in CENILEC pregledam podatke o opravljenih transakcijah z nepremičninami, primerljivimi z ocenjevanimi, stavbnimi zemljišči manjših površin in tlorisnih oblik, ki ne omogočajo samostojne rabe, z namensko rabo: stavbna zemljišča, površine za promet, dvorišča, parkirišča in zemljišča, na katerih je mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo. Upoštevam prodaje, ki so se vršile po letu 2013 v Občini Medvode in v sosednjih občinah.

Vsi rezultati: prodaje zemljišč po letu 2013, manjše površine za promet, parkirišča, dvorišča ipd, od 5 do 200 m<sup>2</sup> v občini Medvode

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Št. poslov:                     | 13     |
| Povp. pogodb. cena posla:       | 726,15 |
| Povprečna površina:             | 38,00  |
| Povprečna cena m <sup>2</sup> : | 19,11  |

Vsi rezultati: prodaje zemljišč po letu 2013, zemljišča, na katerih je mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo, od 5 do 200 m<sup>2</sup> v občini Medvode

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Št. poslov:                     | 11       |
| Povp. pogodb. cena posla:       | 2.892,26 |
| Povprečna površina:             | 202,64   |
| Povprečna cena m <sup>2</sup> : | 14,27    |

dosežene cene so zelo različne, dosegaajo vrednosti od 4 do 70 EUR/m<sup>2</sup>. Vzroka za takšno stanje ni mogoče ugotoviti.

Analizo primerjav izpeljem v tabeli, v kateri so prikazane transakcije zemljišč z dejansko rabo: pozidana zemljišča, z opisi: površine za promet, dvorišča, parkirišča in zemljišča, na katerih je mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo, majhna zemljišča v območju stanovanjskih površin.

**Prilagoditev lokacija:** Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoliših. Vsa zemljišča so v ravninskih, dobro dostopnih območjih.

**Prilagoditev komunalna opremljenost:** Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so deli dvorišč, poti in majhne površine v bližini stanovanjske poselitve.

**Prilagoditev dostop:** Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je enak, z javne površine. Dostop do obravnavanih zemljišč je z javne površine.

**Prilagoditev čas prodaje:** Prodaje v letu 2015 in kasneje so bile izvršene v cenovno primerljivem obdobju, v evidencah izvršenih prodaj ni mogoče opaziti nihanj v cenah primerljivih zemljišč. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev velikost zemljišča:** vsa zemljišča so majhna, neprimerna za samostojno rabo. Prilagoditev ni potrebna.

Tabelarični pregled transakcij:

|   | Občina Medvode | datum prodaje | ID posla | površina m <sup>2</sup> | cena EUR | cena EUR/m <sup>2</sup> |
|---|----------------|---------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|
| 1 | 1971-363/8     | 9.7.2013      | 10099    | 87                      | 2.000    | 22,99                   |
| 2 | 1971-73/7      | 5.7.2013      | 9613     | 24                      | 780      | 32,50                   |
| 3 | 1976-170/33    | 8.11.2016     | 43404    | 108                     | 3.000    | 27,78                   |
| 4 | 1973-54/30     | 9.1.2015      | 195439   | 28                      | 560      | 20,00                   |
| 5 | 1975           | 16.10.2013    | 20624    | 142                     | 2.900    | 20,42                   |
|   | povprečje      |               |          |                         |          | 24,74                   |

### 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav za zemljišča, ki so v lasti fizičnih oseb, absolutna lastninska pravica. Za nepremičnine, kakršne so v obravnavanem primeru, ko je o transakcijah s primerljivimi nepremičninami zadostno število podatkov, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV.

**Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav, k.o. Preska 1976:**

|   | parc.  | površina m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | celota, EUR |
|---|--------|-------------------------|--------------------|-------------|
| 1 | 216/3  | 158                     | 24,74              | 3.908,92    |
| 2 | 217/3  | 182                     | 24,74              | 4.502,68    |
| 3 | 217/4  | 21                      | 24,74              | 519,54      |
| 4 | 218/1  | 5                       | 24,74              | 123,70      |
| 5 | 218/3  | 43                      | 24,74              | 1.063,82    |
|   | skupaj | 409                     |                    | 10.118,66   |

## 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na delu nepremičnin v k.o. Preska 1976 parc. št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3, na zemljiščih v bližini stavbe na naslovu Škofjeloška cesta 2, 1215 Medvode, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po načinu tržnih primerjav in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, zaokroženo:

|   | pare.         | površina m2 | celota, EUR   |
|---|---------------|-------------|---------------|
| 1 | 216/3         | 158         | 3.910         |
| 2 | 217/3         | 182         | 4.500         |
| 3 | 217/4         | 21          | 520           |
| 4 | 218/1         | 5           | 120           |
| 5 | 218/3         | 43          | 1.060         |
|   | <b>skupaj</b> | <b>409</b>  | <b>10.110</b> |

Za obravnavane parcele je primerna prodaja, po posamezni parceli ali v celoti. Ocenjena vrednost je v obeh primerih enaka.

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

Ob ocenjevanju nepremičnine so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatke katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.



# IZVEDENSKO POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA DELIH NEPREMIČNINE,  
NA STAVBI IN ZEMLJIŠČIH NA NASLOVU VAČE 30F 1215 MEDVODE  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA 1976 PARCELI 621/5, 621/13

**Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**

do 1/2

**Naročník:**

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017



V Ljubljani, 30. maj 2018

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

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017

**POVZETEK POROČILO O VREDNOSTI**  
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC NA DELIH NEPREMIČNINE,  
NA STAVBI IN ZEMLJIŠČIH NA NASLOVU VAČE 30F 1215 MEDVODE  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. PRESKA 1976 PARCELI 621/5, 621/13

**Lastništvo, zemljiška knjiga v času ocenjevanja:**

do 1/2

V naravi je nepremičnina zemljišče s stanovanjsko stavbo in zemljišče z enostavnim objektom, vrt ob stanovanjski hiši. Dostop do javne površine je urejen.

**Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. **2522 I 3533/2017** z dne 29.01.2008 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremični v izvršilni zadevi. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

**Ocenjena vrednost:**

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda 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.

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu za parcelo št. 621/5 in po načinu tržnih primerjav za parcelo št. 621/13 in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, za idealni solastniški delež dolžnika, zaokroženo:

Vrednost, del nepremičnin k.o. Preska 1976:

|   | k.o. Preska 1976                     | celota EUR     | delež dolžnika | delež dolžnika EUR |
|---|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 6 | parcela 621/5 s stavbo IID št. 653   | 124.900        | 1/2            | 62.450             |
| 7 | parcela 621/13 s stavbo IID št. 1127 | 58.400         | 1/2            | 29.200             |
|   | Skupaj                               | <b>183.300</b> |                | <b>91.650</b>      |

Zasedenosti stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti. Primernejša je prodaja obeh parcel hkrati.

Dolžnik je lastnik stanovanjskih nepremičnin, idealnega solastniškega deleža do 1/2. 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.

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

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.

Ljubljana, 30.05.2018

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



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

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke.

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

Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke.

Poročilo vsebuje podatke portalov trgovskop, cenilec in drugih, ki prepovedujejo javno objavo in uporabo osebam, ki za to nimajo pridobljenih pravic.

## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir delno poročilo GURS za leto 2017
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
  - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA
  - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE parc. št. 621/5 s stavbo ID št. 653, na donosu zasnovan način
  - 6.4 STAVBNA ZEMLJIŠČA, stanovanjske površine, parcela št. 621/13 s stavbo ID št. 1127
  - 6.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

PRILOGE:  
IZJAVA, PREDPOSTAVKE  
GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev 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

## OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Izdelava izvedeniškega mnenja o tržni vrednosti nepremičnin k.o. Preska 1976 parc. št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3, 621/5 in 621/13, po ogledu, po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja za celoto oziroma za idealni solastniški delež dolžnika.

V tem poročilu je ocenjena vrednost nepremičnin: k.o. Preska 1976 parc. št. 621/5 in 621/13 parcele št. 216/3, 217/3, 217/4, 218/1, 218/3 so ocenjene v ločenem poročilu

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami).

1.2 Vrsta pravice absolutna lastninska pravica na delu nepremičnine

1.3 Lastništvo zemljiška knjiga v času ocenjevanja

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 2522 I 3533/2017

### 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 08.05.2018, ob 11 uri, navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 30.05.2018

1.9 Datum poročila 30.05.2018

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnini, absolutno lastninsko pravico na idealnem solastniškem deležu na nepremičninah, ki sta vpisani v zemljiško knjigo pri:

k.o. Preska 1976:

|   | parc.  | dejanska raba      | urejenost | površina | m2 | ID      |
|---|--------|--------------------|-----------|----------|----|---------|
| 6 | 621/5  | pozidano zemljišče | ne        | 218      | m2 | 3705626 |
| 7 | 621/13 | pozidano zemljišče | ne        | 690      | m2 | 3369640 |

Omejitve, pravice / zaznambe pri izvedeni pravici, vpisani pri dolžniku v zemljiški knjigi v času ocenjevanja:

D omejitve čas začetka učinkovanja vrsta

13268701 26.06.2002 401 - vknjižena hipoteka

11142198 26.06.2002 410 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve

13146305 15.01.2010 401 - vknjižena hipoteka

13262483 15.01.2010 401 - vknjižena hipoteka

13327529 16.04.2010 401 - vknjižena hipoteka

14390653 16.11.2011 401 - vknjižena hipoteka  
 15949876 30.08.2013 401 - vknjižena hipoteka  
 16005345 24.09.2013 401 - vknjižena hipoteka  
 16077547 11.11.2013 401 - vknjižena hipoteka  
 16344705 24.03.2014 401 - vknjižena hipoteka  
 17031887 16.01.2015 401 - vknjižena hipoteka  
 17102853 17.03.2015 401 - vknjižena hipoteka  
 17176012 18.03.2015 401 - vknjižena hipoteka  
 17317773 04.06.2015 401 - vknjižena hipoteka  
 18352605 12.10.2016 401 - vknjižena hipoteka  
 18992916 12.09.2017 401 - vknjižena hipoteka  
 19346099 06.03.2018 401 - vknjižena hipoteka  
 13551652 15.01.2010 712 - zaznamba izvršbe  
 13591918 16.04.2010 712 - zaznamba izvršbe  
 14390654 16.11.2011 712 - zaznamba izvršbe  
 15949877 30.08.2013 712 - zaznamba izvršbe  
 16005346 24.09.2013 712 - zaznamba izvršbe  
 16077548 11.11.2013 712 - zaznamba izvršbe  
 16344706 24.03.2014 712 - zaznamba izvršb  
 17031888 16.01.2015 712 - zaznamba izvršbe  
 17102854 17.03.2015 712 - zaznamba izvršbe  
 17176013 18.03.2015 712 - zaznamba izvršbe  
 17317774 04.06.2015 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
 18352606 12.10.2016 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
 18992917 12.09.2017 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve 1  
 9149761 12.09.2017 712 - zaznamba izvršbe  
 19346100 06.03.2018 712 - zaznamba izvršbe

**Podatki o namenski rabi zemljišč: stavbno zemljišče,** območje urejanja S 9/2 Vaše - območje stanovanj, morfološka enota 2A/4, namen: gradnja družinskih stanovanjskih hiš in objektov za spremljajoče dejavnosti.

Vir: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 351- 389/2018-2.



**Podatki GURS na dan 22.02.2018, k.o. Preska 1976:**

|   | parc.  | namenska raba         | površina | m2 |
|---|--------|-----------------------|----------|----|
| 6 | 621/5  | stanovanjske površine | 218      | m2 |
| 7 | 621/13 | stanovanjske površine | 690      | m2 |

#### 1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo -

kmetijska zemljišča z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z Odločbo št. 165-04-843/00 z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno.

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

#### **1.12 Narava in vir informacij**

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb. za ocenjevani nepremičnini in za sosednje nepremičnine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Medvode
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- 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);
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin 2016, 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.

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

#### **1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke**

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

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.

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

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

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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju.

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

Dolžnik je bil o ogledu pisno obveščen, a se ga ni udeležil in ni omogočil ogleda notranjosti stavbe. Poročilo je bilo izdelano po ogledu z zunanje stani. Po stanju zemljišča in stavbe in po preverjanju podatkov o delih stavbe, ki jih vodi GURS v katastru stavb, predpostavljam, da so podatki verodostojni in jih uporabim pri ocenjevanju vrednosti. Ocenim, da so v skladu s stanjem ob ogledu.

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

### 1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani za podan namen in obseg dela, za izvršilno zadevo opr. št. **2522 I 3533/2017** in je zaupno za izvedenko in uporabnike.

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

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

## 2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: delno poročilo GURS za leto 2017

SPLOŠNO: 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 naslednjih projektov in pomanjkanja novogradenj, povsod po državi vse manjša. V Ljubljani je 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.

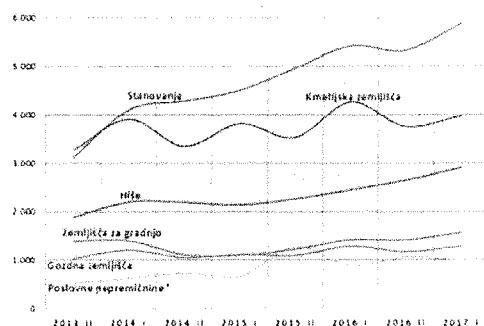
Tabela: število evidentiranih prodaj nepremičnin Slovenija I. polletje 2016, I. polletje 2017

| Vrsta nepremičnine   | 2016_I | 2016_II | 2017_I |
|----------------------|--------|---------|--------|
| Stanovanja           | 5414   | 5326    | 5885   |
| Hiše                 | 2452   | 2656    | 2908   |
| Pisarniški prostori  | 544    | 737     | 597    |
| Lokali               | 331    | 330     | 406    |
| Zemljišča za gradnjo | 1428   | 1424    | 1575   |
| Kmetijska zemljišča  | 4274   | 3764    | 3983   |
| Gozdna zemljišča     | 1300   | 1185    | 1295   |

Cene rabljenih stanovanj, ki najbolj ponazarjajo dogajanje na nepremičninskem trgu, so od 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 %o . 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.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017

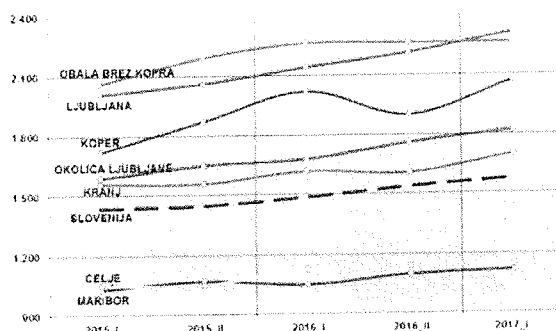


V prvem polletju 2017 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. I Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, nizkem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).

PROMET Z NEPREMIČNINAMI: K poslovnim nepremičninam štejemo pisarniške prostore in lokale za opravljanje trgovskih, gostinskih ali drugih storitvenih dejavnosti. Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največja oživitev trgovanja se je vršila v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82% večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68%. V prvem polletju leta 2017 smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi z rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasnih podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4%, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5% manjše. Po tem, ko je v drugi polovici leta 2016 že kazalo, da se bo

trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju leta 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 10%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9%. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9%, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19%. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj kvadrat Slovenija in urbana območja, polletno 2015 - 2017



Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so cene stanovanjskih nepremičnin dosegle dno. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42%. Še vedno pa je bilo kar za 37% manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh. Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupoprodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskemu 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 NEPREMIČNIN:** V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3%, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja, pa za 10 %. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 % višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 % višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m<sup>2</sup> na 68 €/m<sup>2</sup>. V

prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtino, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja.

Do obrata cen pisarniških prostorov kljub opazni oživitvi trga v obdobju leta 2016 še ni prišlo. Vzrok za nadaljevanje sicer šibkega trenda padanja cen pisarniških prostorov po koncu krize nepremičninskega trga gre iskati predvsem v konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem povečala, najemnine pa so se precej znižale. O trendih cen za trgovske, storitvene in gostinske lokale je zaradi njihove raznovrstnosti in razmeroma majhnih statističnih vzorcev prodaj težko govoriti. Ocenjujemo pa, da njihove cene začenjajo počasi slediti povečevanju števila kupoprodaj ter rasti cen stanovanjskih nepremičnin.

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

### STANOVANJSKI TRG

V letu 2017 so ali bodo povsod po Sloveniji praktično pošle še zadnje preostale zaloge dokončanih stanovanj iz v času krize nasledih projektov. Vključno z ljubljanskimi Celovškimi dvori, ki so praktično razprodani in koprskim Nokturnom, kjer bodo preostala stanovanja najverjetneje prodana do začetka leta 2018. V Ljubljani se je že začelo pospešeno graditi stanovanjske objekte za trg. V teku so nekateri večji, v času krize zaustavljeni projekti (Belle vile Tivoli, Zelene Jarše, Tribuna), načrtujejo se novi, v gradnji ali rekonstrukciji je tudi vse več manjših večstanovanjskih objektov in hiš. Zaenkrat je ponudba novogradenj, tako v glavnem mestu kakor drugod po Sloveniji, še skromna, saj bo na zgraditev večjega števila novih stanovanj potrebno počakati vsaj še dve leti. V prvi polovici leta 2017 je bilo število evidentiranih kupoprodaj novih stanovanj in hiš rekordno nizko. Ker povpraševanje po stanovanjih še naprej narašča, ponudba novih stanovanj pa je majhna, cveti trg rabljenih stanovanj.

Za vsa večja mesta je v letih 2016, 2017 značilen trend povečevanja števila kupoprodaj in rasti cen rabljenih stanovanj. Od prve polovice leta 2015, ko je bilo doseženo cenovno dno, se je obseg trgovanja na sekundarnem trgu najbolj okrepil v Celju in v okolici Ljubljane, v vseh ostalih večjih mestih in na območju Obale brez Kopra pa je bilo povečanje števila transakcij manjše od slovenskega povprečja. V Ljubljani je bilo naraščanje števila transakcij s stanovanji v primerjavi z okolico Ljubljane precej počasnejše. Razlog je preusmerjanje povpraševanja zaradi bistveno nižjih cen stanovanjskih nepremičnin v okolici Ljubljane. V Kopru se kaže trend ustavljanja rasti prometa s stanovanji, kar je bilo glede na preteklo hitro rast in dosežene prodajne številke tudi pričakovati.

Cene rabljenih stanovanj so od cenovnega vrha v prvi polovici leta 2008 do cenovnega dna v prvi polovici leta 2015 v povprečju padle za 22%, nato so povsod po Sloveniji zrasle. V prvi polovici leta 2017 so bile v povprečju za 10% višje kakor v prvi polovici leta 2015, še vedno pa je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2017 za 14% nižja kakor v prvem polletju 2008. Na območju Okolica Ljubljane je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za 23%. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 14%, v primerjavi z vrhom pa je bila še vedno nižja za 12%. V Mariboru so cene od cenovnega vrha do dna v povprečju padle za 24%. V prvem polletju 2017 so bile v povprečju za 17% nižje od vrha in 9% višje od dna, kar je v obdobju let 2016, 2017, skupaj s Kranjem, najnižja rast povprečne cene rabljenih stanovanj med obravnavanimi območji. V Celju so cene rabljenih stanovanj gibale podobno kakor v Mariboru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 25%. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 18%

nižja od vrha in za 10% višja od dna. Značilno za Kranj je, da je imel v času zadnjega nepremičninskega cikla oziroma v zadnjih desetih letih med vsemi večjimi mesti še najmanjša nihanja cen stanovanj. Od cenovnega vrha do dna je povprečna cena rabljenega stanovanja padla za 14 % oziroma najmanj med obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 9%, v primerjavi z vrhom pa je bila nižja le še za 7%, kar je prav tako daleč najmanj med vsemi obravnavanimi območji. V Kopru je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za tretjino. V prvem polletju leta 2017 je bila še vedno za 19% nižja od cenovnega vrha, od cenovnega dna pa je zrasla za petino, kar je največ med obravnavanimi območji. Na območju Obale brez Kopra je bilo nihanje cen stanovanj še večje kakor v Kopru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 35% oziroma največ med vsemi obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 29% nižja od vrha, kar je prav tako največ med obravnavanimi območji, in za 10% višja od dna. Cene rabljenih stanovanj v zadnjem letu na ravni države, v Ljubljani, v okolici Ljubljane in Mariboru kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, v Kranju je ta nekoliko šibkejši, v Celju in na Obali pa kažejo trend stagnacije. Na Obali je stagnacija cen rabljenih stanovanj posledica razmeroma sprejemljivih cen novih stanovanj iz naslednih projektov, ki so bila oziroma so še v prodaji. Območje Obala brez Kopra vključuje tudi naselja Ankaran, Izola, Piran, Portorož in Lucija. Območje Okolica Ljubljane vključuje tudi naselja Dol pri Ljubljani, Trzin, Mengeš, Radomlje, Moste, Komenda Domžale, Kamnik, Medvode, Brezovica, Vrhnika, Logatec, Škofljica, Lavrica in Ig. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja, ko je leta 2015 dosegla dno, v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 padla za 25%. V prvem polletju 2017 je bila v primerjavi s cenovnim vrhom, enako kakor na ravni države, nižja za 14%. V primerjavi s cenovnim dnem je zrasla za 15%. S tem je Ljubljana v prvi polovici leta 2017 dosegla najvišjo povprečno ceno stanovanj v državi in prvič od začetka spremljanja cen prehitela območje Obala brez Kopra.

Na območju Okolica Ljubljane je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za 23%. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 14%, v primerjavi s cenovnim vrhom pa še vedno nižja za 12%.

V Mariboru so cene od cenovnega vrha do dna v povprečju padle za 24%. V prvem polletju 2017 so bile v povprečju za 17% nižje od vrha in 9% višje od dna, kar je v obdobju let 2016, 2017, skupaj s Kranjem, najnižja rast povprečne cene rabljenih stanovanj med obravnavanimi območji. V Celju so cene rabljenih stanovanj gibale podobno kakor v Mariboru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 25%. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 18% nižja od vrha in za 10% višja od dna. Značilno za Kranj je, da je imel v času zadnjega nepremičninskega cikla oziroma v zadnjih desetih letih med vsemi večjimi mesti še najmanjša nihanja cen stanovanj. Od cenovnega vrha do dna je povprečna cena rabljenega stanovanja padla za 14% oziroma najmanj med obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila od dna višja za 9%, v primerjavi z vrhom pa je bila nižja le še za 7%, kar je prav tako daleč najmanj med vsemi obravnavanimi območji. V Kopru je povprečna cena rabljenega stanovanja od cenovnega vrha do dna padla za tretjino. V prvem polletju letošnjega leta je bila še vedno za 19% nižja od cenovnega vrha, od cenovnega dna pa je zrasla za petino, kar je največ med obravnavanimi območji. Na območju Obale brez Kopra je bilo nihanje cen stanovanj še večje kakor v Kopru. Od cenovnega vrha do dna so v povprečju padle za 35% oziroma največ med vsemi obravnavanimi območji. V prvem polletju 2017 je bila povprečna cena za 29% nižja od vrha, kar je prav tako največ med obravnavanimi območji, in za 10% višja od dna. Cene rabljenih stanovanj v zadnjem letu na ravni države, v Ljubljani, v okolici Ljubljane in Mariboru kažejo zmeren trend nadaljnje rasti, v Kranju je ta nekoliko šibkejši, v Celju in na Obali pa kažejo trend stagnacije. Na

Obali je stagnacija cen rabljenih stanovanj posledica razmeroma sprejemljivih cen novih stanovanj iz naslednjih projektov, ki so bila oziroma so še v prodaji.  
Vir: delno polletno poročilo GURS 2017

### 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)

#### Načini vrednotenja:

Za ocenjevanje vrednosti pravice 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 najemojemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. **Najgospodarnejša uporaba sredstva** je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

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

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

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

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

c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

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

#### **4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE**

##### **OPIS OKOLJA:**

Ocenjeване nepremičnine ležijo v Vašah, v urejenem naselju stanovanjskih stavb, nekaj kmetijskih gospodarstev in poslovnih objektov, med Medvodami in Goričanami. Naselje leži med reko Soro na severu in obronki Polhograjskega gorovja na jugu, južno od ceste proti Goričanam. Sosednji objekti so stanovanjske hiše. Večji del stavbnih zemljišč naselja je zazidanih.

##### **DOSTOP:**

Dostop je najlažji iz asfaltirane ceste med Medvodami in Goričanami, nato proti jugu, po asfaltiranih ulicah naselja. Po glavni cesti Medvode – Škofja Loka vozijo proge avtobusnega prometa.

##### **KOMUNALNA OPREMLJENOST:**

Elektrika, vodovod, telefon. Ceste v naselju so asfaltirane, brez pločnikov, z urejenim odvodnjavanjem, delno z javno razsvetljavo, s primerno prometno signalizacijo. Parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah.

##### **DRUŽBENI DEJAVNIKI:**

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

#### **5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN**

Zemljiški parceli sta ravninski, skupaj tvorita v celoti ograjeno trapezno zemljišče. Stanovanjska stavba Vaše 30F je od dovozne ulice nekoliko odmaknjena, z ulice do stavbe je urejena dovozna pot, ki je, skupaj s fundusom stavbe, samostojna zemljiška parcela, št. 621/5. Parcela s potjo omogoča le delno samostojno rabo stavbe. Za dostope do delov na zahodni in na severni strani stavbe (ID št. 653) in za vzdrževanje zunanjih elementov stavbe je nujna tudi uporaba parcele 621/13.

Okolica stavbe ID št. 653, parcele 621/13, je urejena kot sadovnjak. Na vzhodu parcele, med vzhodno mejo in dovozom do stanovanjske hiše, stoji lesena garaža z nadstreškom, na zahodu je vrtna uta.

Pot do hiše, kletne garaže, je asfaltirana, manjši del površin je tlakovan. Ostale površine so travnate, s sadnim drevjem. Ograja je kovinska, žičnata na betonskih parapetih, manjši del ob cesti je iz betonskih oblikovnikov.

##### **5.1 Opis stavb**

###### **5.1.1 Stanovanjska stavba Vaše 30F, št. stavbe 653**

Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1973, leta 1993 sta bili obnovljeni streha in fasada. Stavba ima pravokotni tloris, K+P+2M ( štiri etaže), na severu je terasa z dostopom na vrt, na jugu je po celi dolžini stavbe večji strešni napušč. Vhodov je več: z juga v pritličje po

zunanjih stopnicah pod nadstreškom in garažna vrata v klet, na zahodu je ob stavbo prislonjeno zavito kovinsko stopnišče z dostopom na leseni podest z vhodom v mansardo. V stavbi so elektrika, vodovod in telefon. Ogrevanje je centralno. Vir: ogled z zunanje strani, podatki GURS.

TEMELJI: armiranobetonski, pasovni

NOSILNA KONSTRUKCIJA: klasična masivna gradnja, armiranobetonske medetažne konstrukcije, opečni zidovi

STREHA: leseno, dvokapno ostrešje z izzidki za mansardna okna, kritina Tegola Canadese, obnovljena leta 1993, bakreni odtoki, smer slemena V-Z

FASADA: izolirana, ometana, omet tipa teranova, podstavek zaglajen, slikan. Obnova leta 1993

STAVBNO POHIŠTVO: Okna so lesena, vezana, s senčili in kamnitimi policami, parapeti so obloženi z lesenim opažem. Vrata so lesena, masivna. Pod napuščem je opaž.

VZDRŽEVANJE: Objekt je slabo vzdrževan.

### 5.1.2 Garaža, enostavni objekt, ID št. stavbe 1127

Garaža je manjši, lesen pritlični objekt pravokotnega tlorisa, z dvokapno streho, z velikim napuščem na jugu, kritina Tegola Canadese. Zgrajena je bila leta 1978. V stavbi razen elektrike ni drugih instalacij. Objekt je slabše vzdrževan.

### 5.2 Podatki GURS, površine, k.o. Preska 1976:

|                                             |          |    |
|---------------------------------------------|----------|----|
| Stanovanjska stavba št. 653 gradnja 1973    | površina | m2 |
| Površina zemljišča pod stavbo               | 150      | m2 |
| Del stavbe 1                                |          |    |
| Uporabna površina                           | 154,20   | m2 |
| Površina                                    | 270,00   | m2 |
| dodatni prostori:                           |          |    |
| garaža                                      | 37,00    | m2 |
| klet                                        | 21,50    | m2 |
| terasa                                      | 3,60     | m2 |
| Nestanovanjska stavba št. 1127 gradnja 1978 |          |    |
| Površina zemljišča pod stavbo               | 38       | m2 |
| Del stavbe 1                                |          |    |
| Uporabna površina                           | 10,90    | m2 |
| Površina                                    | 10,90    | m2 |
| Zemljišče k.o. Preska 1976                  |          |    |
| parcela 621/5                               | 218      | m2 |
| parcela 621/13                              | 690      | m2 |

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

### 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cennitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po 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.

Prevladujejo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

### **Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek**

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

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

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

**Premisa vrednosti:** Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekateri običajni premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: **sedanja oz. obstoječa uporaba**, nespremenjena namembnost zemljišč. Nepremičnine ocenjujem v izvršilnem postopku.

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

- a) cena na kvadratni meter površine objekta ali na hektar zemljišča,
- b) cena na sobo, stavbo, del stavbe, posteljo (v hotelu), sedež (v restavraciji)
- c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

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

**Izbrana enota primerjave:** izberem enoto primerjave: stavba z zemljiščem, pri čemer za izhodišče ocene najemnine upoštevam tudi m<sup>2</sup> površine stavbe. Za zemljišče izberem enoto primerjave m<sup>2</sup>.

## 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

**Ugotovitev:** Obravnavana nepremičnina, stanovanjski objekt z nadstreškom na ograjenem zemljišču, leži v gosteje pozidanem stanovanjskem okolišu, v naselju podobnih stavb, grajenih v istem časovnem obdobju.

Ocenjevanje vrednosti objektov skupaj z zemljiščem po načinu tržnih primerjav ali po nabavno vrednostnem načinu ni smiselno, saj je dolжник lastnik idealnega solastniškega deleža, ogleda nepremičnine pa tudi ni bilo mogoče opraviti v takšni meri, da bi na podlagi tega lahko opravili ocenjevanja nabavno vrednostni metodi, ki pa je hkrati po MSOV najmanj primerna in najmanj priporočljiva metoda ocenjevanja.

Hiša je, po ogledu z zunanje strani, slabše vzdrževana, deli kratkotrajnih elementov so tudi dotrajani. Ocenjujem, da nepremičnino ali del nepremičnine kljub neurejeni etažni lastnini lahko oddajamo v najem. Vrednost nepremičninskih pravic ocenim na podlagi analize verjetno dosežene primerljive najemnine za stanovanjsko hišo z zemljiščem in ureditvami na zemljišču.

Upoštevam dostopne podatke o izvršenih najemnih poslih za primerljive enote: stanovanjske stavbe, ki so bile grajene v primerljivem obdobju, s primerljivo površino, v okolici obravnavane lokacije. V oceni vrednosti upoštevam celo površino parcel št. 621/5 in 621/13. Vrednost parcele št. 621/13 ocenim ločeno.

## 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE parc. št. 621/5 s stavbo ID št. 653, na donosu zasnovan način

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

V .....vrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije.

### Določitev donosa iz poslovanja (D)

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

**Prihodek, stanovanjske nepremičnine:** V ponudbe za najem stanovanjskih stavb so vključeni pomožni objekti in zemljišča ob stavbah, ki služijo normalni rabi objektov. Stavbe in deli stavb, ki so ponujeni v najem, so po večini obnovljeni, pogosto tudi opremljeni.

Pregledam podatke portalov Trgoskop in Cenilec o najemih stanovanjskih nepremičnin. Podatki, ki jih upoštevam, se nanašajo na primerljive nepremičnine, oddane v najem v isti in sosednjih katastrskih občinah, v zaključenih stanovanjskih naseljih.

Podatki o najemu stanovanjskih hiš v letih 2012 do 2018, gradnja od 1960 do 1990, površine do 300 m<sup>2</sup>, območje občine Medvode, vsi rezultati:

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Št. poslov:                     | 10     |
| Povp. pogodbn. cena posla:      | 425,00 |
| Povprečna površina:             | 161,56 |
| Povprečna cena m <sup>2</sup> : | 2,63   |

Iz podatkov na portalih trgovskop in cenilec in po preverjanju podatkov o posamezni nepremičnini sledi, da so v najem oddane stanovanjske stavbe z zemljišči, skupaj z ureditvami okolice. O ostalih lastnostih ni podatkov. V najem oddane hiše so praviloma urejene stavbe, pogosto v celoti ali delno opremljene.

Za podrobnejši pregled izberem sledeče nepremičnine, ki so bile oddane v najem po letu 2012, območje občine Medvode, primerljive lokacije, stavbe so urejene ali obnovljene, z urejeno okolico:

|   | naslov           | Zk podatki k.o.,<br>ID stavbe | najemnina<br>EUR/mes | površina<br>m <sup>2</sup> | površina<br>zemljišča | leto<br>gradnje |
|---|------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|
| 1 | Verje 68         | 1974-1024                     | 400                  | 224,90                     | 518                   | 1969            |
| 2 | Seničica 24      | 1981-65                       | 350                  | 224,00                     | 284                   | 1969            |
| 3 | Golo Brdo 49     | 1981-274                      | 300                  | 141,90                     |                       | 1991            |
| 4 | Rakovnik 129     | 1976-887                      | 400                  | 143,40                     | 469                   | 2003            |
| 5 | Škofjeloška 30a  | 1976-1653                     | 300                  | 118,20                     | 381                   | 2008            |
| 6 | Valburga 59b     | 1970-178                      | 250                  | 117,80                     | 403                   | 1985            |
|   | <b>povprečje</b> |                               | <b>333,33</b>        | <b>161,7</b>               |                       |                 |

|   | naslov           | datum posla | ID posla | EUR/m <sup>2</sup> |
|---|------------------|-------------|----------|--------------------|
| 1 | Verje 68         | 30.8.2013   | 12821    | 1,78               |
| 2 | Seničica 24      | 3.2.2014    | 133702   | 1,56               |
| 3 | Golo Brdo 49     | 14.4.2014   | 147613   | 2,11               |
| 4 | Rakovnik 129     | 30.1.2017   | 314873   | 2,79               |
| 5 | Škofjeloška 30a  | 20.3.2014   | 135190   | 2,54               |
| 6 | Valburga 59b     | 25.12.2013  | 66728    | 2,12               |
|   | <b>povprečje</b> |             |          | <b>2,15</b>        |

Ocenjevani je najbolj podobna nepremičnina:

| Lokacija    | zk podatek | najemnina EUR/mes | najemnina EUR/mes/m <sup>2</sup> |
|-------------|------------|-------------------|----------------------------------|
| Seničica 24 | 1981-65    | 350               | 1,56                             |

Najemnina ne vključuje stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja in drugih komunalnih stroškov in davkov. Najemnine so pogostejše kot na enoti površine podane za enoti, ki je predmet najema.

#### Določitev donosa iz poslovanja (D)

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

#### Prihodek:

Na podlagi opravljene analize določim verjetno doseženo najemnino, ki jo upoštevam za določitev vrednosti nepremičnine: stanovanjske hiše z zemljiščem in ureditvami na površino stavbe, po podatkih GURS:

**600 EUR/mes za nepremičnino, zemljišče s stavbo**  
ali cca 2.22 EUR/m<sup>2</sup> površine stavb.

V najemninah je vključeno zemljišče z ureditvami, kar je sestavni del obravnavane

nepremičnine.

#### **Znižanje prihodka:**

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

#### **Stroški:**

Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.

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

Ob upoštevanju podatkov zavarovalnic o letnih premijah zavarovanja z dodatki za nevarnost razbitja šip, izliva vode, potresa in poplave, podatkov o stroških nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ocenim stalne stroške na 5 %.

**Stroški rezervacije za popravila**, vključno z nadomestitveno rezervo so ocenjeni do 2 % od efektivnega letnega dohodka.

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

#### **Mera kapitalizacije (R): 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 dospelja, 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,  $r = (1+i)/(1+II)-1 = 0,79 \%$

i nominalna donosnost

II 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 jo je mogoče prodati. Glede na razmere na nepremičninskem trgu in na podlagi analize prodaj v Ljubljani se opredelim za premijo: 2,00 %

#### **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 1,0 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine). Opredelim se za mero likvidnosti v višini 1,0 %, ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu.

**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 upravljavec nepremičnin zaračunavajo za upravljanje z nepremičnino. Opredelim se za mero 0,3 %.

**Premija za vračilo naložbe:** izgubljanje vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega zastaranja in zastarelosti nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice, ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost. Opredelim se za mero 1,0 %, glede na starost stavbe.

**Stanovanjska nepremičnina, zemljišče parc. 621/5 s stavbo ID št. 653**

| namembnost                                          | tržna najemnina     | enota, leto | PDB/leto              |
|-----------------------------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| stanovanjska                                        | 600 EUR/enoto/mesec | 1           | 7.200,00 EUR          |
| <b>Bruto kosmata najemnina</b>                      |                     |             | <b>7.200,00 EUR</b>   |
| Odbitek za neizkoriščenost (minus)                  |                     | 5%          | - 360,00 EUR          |
| Odbitek za neizterljivost (minus)                   |                     | 3%          | -216,00 EUR           |
| <b>Potencialni dohodek/leto</b>                     |                     |             | <b>6.624,00 EUR</b>   |
| Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus) |                     | 2 %         | -132,48 EUR           |
| Nadomestitvena rezerva/leto (minus)                 |                     | 2%          | -132,48 EUR           |
| <b>Efektivni neto dohodek/leto</b>                  |                     |             | <b>6.359,04 EUR</b>   |
| <b>Celotna letna stopnja kapitalizacije</b>         |                     |             | <b>5,09 %</b>         |
| <b>Vrednost nepremičnine</b>                        |                     |             | <b>124.932,02 EUR</b> |
| <b>Vrednost deleža do 1/2</b>                       |                     |             | <b>62.466,01 EUR</b>  |

**Mera kapitalizacije, povzetek**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Netvegana stopnja donosa   | 0,79 % |
| Premija za tveganje        | 2,00 % |
| Premija za likvidnost      | 1,00 % |
| Premija za upravljanje     | 0,30 % |
| Premija za vračilo naložbe | 1,00 % |
| Mera kapitalizacije:       | 5,09 % |

**6.4 STAVBNA ZEMLJIŠČA, stanovanjske površine, parcela št. 621/13 s stavbo ID št. 1127**

V evidenci opravljenih transakcij TRGOSKOP in CENILEC je primerno število podatkov o opravljenih transakcijah z nepremičninami, primerljivimi z ocenjevanim stavbnim zemljiščem za stanovanjsko gradnjo. Prodajne cene se zelo razlikujejo, vzroka ni mogoče analizirati.

Vsi rezultati: prodaje zemljišč za gradnjo z gradbenim dovoljenjem in brez, v komunalno opremljenih območjih v občini Medvode, po letu 2011 od 100 do 1.000 m<sup>2</sup>

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Št. poslov:                     | 64        |
| Povp. pogodb. cena posla:       | 43.573,81 |
| Povprečna površina:             | 517,50    |
| Povprečna cena m <sup>2</sup> : | 84,20     |

V obravnavanem primeru ocenjujem parcelo, ki je v naravi površina, vključena v celoto: ograjeno zemljišče s stavbami in ki je funkcionalno povezana s parcelo št. 621/5, sestavnim delom te celote. Parcela št. 621/13 z razgibanim tlorisom ni primerna za samostojno pozidavo.

V isti katastrski občini je bilo po letu 2012 v Občini Medvode opravljenih večje število transakcij z zemljišči, a v javno dostopnih podatkih pa letu 2018 ni zavedenih prodaj.

Primerjalne prodaje, ki jih izberem za analizo so v občini Medvode, v sklopu že obstoječe poselitve, zemljišča podobnih površin, namenjena stanovanjski gradnji, nizki pozidavi. DDV ni vstet v prodajni ceni, prodaje med nepovezanimi strankami, do celote. Parcele so zemljišča z delno ali popolno komunalno opremljenostjo, z urejenimi dostopi in s pridobljenim gradbenim dovoljenjem.

Ocenjujem zemljišča, brez ureditev in izboljšav.

Tabela primerjav:

| Št. prodaje (cenilec)                | 1            | 2            | 3             | 4            |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Lokacija, k.o.                       | Žlebe 1979   | Medvode 1973 | Smlednik 1970 | Hraše 1968   |
| Lokacija, parc. št.                  | 45/3         | 152/21, /23  | 383/22, /9    | 630/6        |
| Površina zemljišča, m <sup>2</sup>   | 496          | 791          | 1.035         | 168          |
| Čas prodaje                          | 20.3.2017    | 30.3.2017    | 14.11.2017    | 7.11.2017    |
| ID posla                             | 322291       |              | 360612        | 356010       |
| Prodajna cena, EUR                   | 20.000       | 77.355       | 75.000        | 13.440       |
| Prodajna cena EUR/m <sup>2</sup>     | 40,32        | 97,79        | 72,46         | 80,00        |
| ELEM. PRIMERJAVE                     |              |              |               |              |
| Lokacija                             | Podobno      | Podobno      | Podobno       | Podobno      |
| Komunalna opremljenost               | Podobno      | Podobno      | Podobno       | Podobno      |
| Namenska raba                        | stavbno      | stavbno      | stavbno       | stavbno      |
| podrobnejša raba                     | stanovanjska | stanovanjska | stanovanjska  | stanovanjska |
| Dostop                               | urejen       | urejen       | urejen        | Urejen       |
| gradbeno dovoljenje                  | da           | da           | da            | da           |
| Prilagojena cena, EUR/m <sup>2</sup> | 40,32        | 97,79        | 72,46         | 80,00        |

**Prilagoditev lokacija:** Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v cenovno primerljivih okoliših.

**Prilagoditev komunalna opremljenost:** Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v enako opremljenih območjih

**Prilagoditev dostop:** Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je enak, z javne površine. Dostop do obravnavanega zemljišča je z javne površine.

**Prilagoditev čas prodaje\*:** Prodaje izvršene v letu 2017, v primerljivih razmerah. Upoštevam podatke GURSa o gibanju cen nepremičnin.

Za primerjavo izbrane parcele so po obliki in površini primerne za samostojno pozidavo. Obravnavana parcela ni primerna za samostojno pozidavo, a jo obravnavam kot del celote.

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevano nepremičnino primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti:

| transakcija     | Prilagojena cena*, EUR | Rang | Točke | Faktor | Ponderirana vrednost, EUR |
|-----------------|------------------------|------|-------|--------|---------------------------|
| #1              | 40,32                  | 4    | 1     | 0,1    | 4,03                      |
| #2              | 97,79                  | 1    | 4     | 0,4    | 39,12                     |
| #3              | 72,46                  | 3    | 2     | 0,2    | 14,49                     |
| #4              | 80,00                  | 2    | 3     | 0,3    | 24,00                     |
| <b>Vrednost</b> |                        |      |       |        | <b>81,64</b>              |

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje:

**Indikativna vrednost: 81,64 EUR/m<sup>2</sup>**

**Prilagoditev: vrednost garaže, ID št. stavbe1127, na donosu zasnovan način**

**10 EUR/mes za nepremičnino, stavbo**  
ali cca 1 EUR/m<sup>2</sup> površine stavbe.

| namembnost                                          | tržna najemnina    | enota, leto | PDB/leto            |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| spremljajoča                                        | 10 EUR/enoto/mesec | 1           | 120,00 EUR          |
| <b>Bruto kosmata najemnina</b>                      |                    |             | <b>120,00 EUR</b>   |
| Odbitek za neizkoriščenost (minus)                  |                    | 5%          | - 6,00 EUR          |
| Odbitek za neizterljivost (minus)                   |                    | 3%          | - 3,60 EUR          |
| <b>Potencialni dohodek/leto</b>                     |                    |             | <b>110,40 EUR</b>   |
| Stroški upravljanja in obratovanja IRP/leto (minus) |                    | 2 %         | - 2,21 EUR          |
| Nadomestitvena rezerva/leto (minus)                 |                    | 2%          | - 2,21 EUR          |
| <b>Efektivni neto dohodek/leto</b>                  |                    |             | <b>105,98 EUR</b>   |
| <b>Celotna letna stopnja kapitalizacije</b>         |                    |             | <b>5,09 %</b>       |
| <b>Vrednost nepremičnine</b>                        |                    |             | <b>2.082,20 EUR</b> |

#### Vrednost nepremičnine k.o. Preska 1976, parc. št. 621/13 :

|   | k.o.           | površina m2 | vrednost, EUR/m2 | celota EUR | delež dolžnika | delež dolžnika EUR |
|---|----------------|-------------|------------------|------------|----------------|--------------------|
| 7 | parcela 621/13 | 690         | 81,64            | 56.331,60  | 1/2            | 28.165,80          |
|   | ID 1127        |             |                  | 2.082,20   | 1/2            | 1.041,10           |
|   | add 7, skupaj  |             |                  | 58.413,80  |                | 29.206,90          |

### 6.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: na donosu zasnovan način za nepremičnini v k.o. Preska 1976, parc. št. 621/5 in 621/13.

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine in dele nepremičnin, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnini, kakršni sta v obravnavanem primeru, ko je za stanovanjske nepremičnine o najemninah primerljivih nepremičnin primerno število zanesljivih podatkov in o prodaji zemljišč prav tako, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnini sta v lasti povezanih fizičnih oseb v idealnih solastniških deležih, etažna lastnina ni urejena. Upoštevam, da je v njem mogoče oddajati celo ali del nepremičnine.

Notranjosti stavbe si ni bilo mogoče ogledati, ocena je opravljena po ogledu z zunanje strani.

#### Vrednost dela nepremičnin:

|   | k.o. Preska 1976 | površina m2 | celota EUR | delež dolžnika | delež dolžnika EUR |
|---|------------------|-------------|------------|----------------|--------------------|
| 6 | parcela 621/5    | 218         | 124.932,02 | 1/2            | 62.466,01          |
| 7 | parcela 621/13   | 690         | 58.413,80  | 1/2            | 29.206,90          |
|   | add 7, skupaj    |             | 183.345,82 |                | 91.672,91          |

## 7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti absolutne lastninske pravice na delu nepremičnin v k.o. Preska 1976 parc. št. 621/5 in 621/13, na zemljiščih s stavbo na naslovu Vače 30F, 1215 Medvode, zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu za parcelo št. 621/5 in po načinu tržnih primerjav za parcelo št. 621/13 in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja, za idealni solastniški delež dolžnika, zaokroženo:

**Vrednost, del nepremičnin k.o. Preska 1976:**

|   | k.o. Preska 1976                    | celota EUR | delež dolžnika | delež dolžnika EUR |
|---|-------------------------------------|------------|----------------|--------------------|
| 6 | parcela 621/5 s stavbo ID št. 653   | 124.900    | 1/2            | 62.450             |
| 7 | parcela 621/13 s stavbo ID št. 1127 | 58.400     | 1/2            | 29.200             |
|   | Skupaj                              | 183.300    |                | 91.650             |

Zasedenosti stanovanjske stavbe ob ogledu ni bilo mogoče preveriti.

Dolžnik je lastnik stanovanjskih nepremičnin, idealnega solastniškega deleža do 1/2. 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.

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

Ob ocenjevanju nepremičnin so bile upoštevani podatki iz zemljiške knjige, podatki katastra stavb in zemljišč in stanje ob ogledu. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2017.