



Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno  
stroko, št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
VLOŽIŠČE 4  
**PREJETO**  
31-05-2018

Zadeva: Posredovanje cenilnega poročila in računa - stroškovnika v postopku opr. št. opr.  
št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi

V prilogi pošiljam, v zadevi opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi, cenilno poročilo in račun –  
stroškovnik za opravljeno delo v zadevi opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi.

Del ocenjevanih nepremičnin je v območju cestnega telesa ceste.  
Dve nepremičnini sta delno v območju gozda.

Poročilo vsebuje podatke portalov, baz podatkov, Trgoskop, GURS PREG in drugih baz.  
Za podatke Trgoskop veljajo omejitve, pogoji uporabe, tudi objavljanja, kot jih določajo  
upravljalci baze podatkov, dostop do teh podatkov ni neomejen.  
Za podatke GURS PREG veljajo omejitve, pogoji uporabe, kot jih določajo upravljalci baze  
podatkov, dostop do teh podatkov ni neomejen.  
Za podatke drugih, javno dostopnih baz podatkov (točka 1.12 tega poročila), veljajo omejitve,  
pogoji uporabe, kot jih določajo upravljalci baze podatkov.

Ljubljana, 27.5.2018

M  
Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Priloga:  
- kot v tekstu



Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno  
stroko, št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Opr. št. VL 3206 In 380/2012  
s pristopi

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
Miklošičeva 10-12  
VLOŽIŠČE 4

Préjeto neposredno - po pošti (navadno pri-  
poročeno) **31 -05- 2018** (v 1 izvodih

z (s) 1 prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne

1, št. R 1

Pisanje je taksirano z (s) 1 EUR v kolkih

- kolkov je premo za 1 EUR

Prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takse, vrednotnice in  
pod.). Podpis pristojne sodne osebe:

## POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, SOLASTNINSKE PRAVICE  
NA NEPREMIČNINAH NA LOKACIJI V BLIŽINI CESTE V GORICE V LJUBLJANI,  
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. VIČ – 1723:  
PARCELA 1723 2160/1, ID 384833, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2160/4, ID 4416567, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2160/5, ID 3409273, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2160/10, ID 888414, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2161/5, ID 5272106, DO 1/12, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2161/6, ID 3929847, DO 1/12

Predmet ocenjevanja: Solastninska pravica dolžnika

### Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi

V Ljubljani, 25. maj 2018

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno  
stroko, št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009

Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana  
Opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
**NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, SOLASTNINSKE PRAVICE**  
**NA NEPREMIČNINAH NA LOKACIJI V BLIŽINI CESTE V GORICE V LJUBLJANI,**  
**VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. VIČ – 1723:**  
PARCELA 1723 2160/1, ID 384833, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2160/4, ID 4416567, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2160/5, ID 3409273, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2160/10, ID 888414, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2161/5, ID 5272106, DO 1/12, DO 1/15 IN DO 1/60,  
PARCELA 1723 2161/6, ID 3929847, DO 1/12

Predmet ocenjevanja: Solastninska pravica dolžnika

Predmet ocenjevanja je solastninska pravica dolžnika na nepremičninah:

- DEL PARCELE: parcela 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 in do 1/60, ki je v območju kmetijskih zemljišč, s površino 6.652 m<sup>2</sup>.  
Dostop do nepremičnine je urejen z javne površine.
- DEL PARCELE: parcela 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 in do 1/60:  
ki je v območju kmetijskih zemljišč, s površino 4.750 m<sup>2</sup>,  
ki je v območju stavbnih zemljišč, s površino 434 m<sup>2</sup>.  
Nepremičnina nima neoviranega, direktnega dostopa z javne površine.

Parcele v območju cestnega telesa javne ceste, v območju javnih površin:

- parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60: parcela je v območju stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe SSsv, EUP: VI-361, in v območju javnih površin, ceste.
- parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60: parcela je v območju stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe SSsv, EUP: VI-361 in v območju javnih površin, ceste
- parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60: stavbno zemljišče v območju gospodarske cone, EUP VI-387, v območju javnih površin, cestnega telesa.
- parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12: stavbno zemljišče v območju gospodarske cone, EUP VI-387, v območju javnih površin, cestnega telesa.

**Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 3206 In 380/2012-46, VL 195673/2012, VL 61495/2009, VL 87228/2014, VL 2936/2015, VL 17358/2016 z dne 1.3.2018 zaradi ocenitve tržne vrednosti solastninske pravice dolžnika na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi.

Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2017 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju posebnih pogojev: brez naslovov oziroma morebitnih drugih osebnih podatkov udeležencev postopka.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda 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 solastninske pravice dolžnika na nepremičninah in delih nepremičnin pri k.o. Vič - 1723 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu in po načinu tržnih primerjav, in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja

| k.o. Vič - 1723                       | ocenjena vrednost, EUR, do 1/15 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/60 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/12 | ocenjena vrednost, EUR, deleži dolžnika skupaj |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
| parcels 1723 2160/4, ID 4416567       | 280                             | 70                              |                                 | 350                                            |
| parcels 1723 2160/5, ID 3409273       | 1.198                           | 300                             |                                 | 1.498                                          |
| parcels 1723 2161/5, ID 5272106       | 948                             | 237                             | 1185                            | 2370                                           |
| parcels 1723 2161/6, ID 3929847       |                                 |                                 | 457                             | 457                                            |
| del parcele 1723 2160/1, ID 384833**  | 27                              | 7                               |                                 | 34                                             |
| del parcele 1723 2160/10, ID 888414** | 1.267                           | 317                             |                                 | 1584                                           |

\*\*predmet ocenjevanja sta dela parcele: parcels 1723 2160/1 v območju kmetijskih zemljišč in parcels 1723 2160/10 v območju kmetijskega zemljišča in stavbnega zemljišča

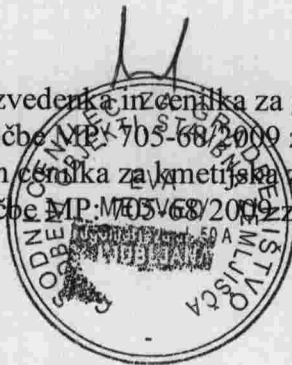
Na podlagi ocenjene vrednosti solastniških deležev dolžnika ni mogoče neposredno, brez premisleka, sklepati o vrednosti nepremičnin do celote.

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

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

Ljubljana, 25.5.2018

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko,  
št. odločbe MP-705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP-M05V68/2009 z dne 25.11.2009



## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA, vir: poročilo GURS za leto 2016 in polletno poročilo GURS za leto 2017
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2017)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNIN IN DOLOČITEV PREDMETA OCENJEVANJA, vir: Urbinfo, GERK, GURS PREG, Atlas okolja, Geopedia in podatki ogleda
- 5 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN, vir: MSOV 2017
  - 5.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60, in parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60, Parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60 in parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12
  - 5.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, DEL PARCELE 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 in do 1/60
  - 5.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: KMETIJSKO ZEMLJIŠČE in STAVBNO ZEMLJIŠČE, DEL PARCELE 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 in do 1/60
- 6 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 cenilke.

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.

## 1 OSNOVNI PODATKI

### 1.1 Obseg dela, naloga

Pridobitev dodatne dokumentacije, ogled nepremičnin in ocenitev tržne vrednosti nepremičnin, solastninske pravice dolžnika na nepremičninah:

parcela 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12

po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičninah obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017) in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.l. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih določa Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 3206 In 380/2012-46, VL 195673/2012, VL 61495/2009, VL 87228/2014, VL 2936/2015, VL 17358/2016 z dne 1.3.2018: brez naslovov oziroma morebitnih drugih osebnih podatkov udeležencev postopka, ti zahtevajo odstopanje od MSOV 2017.

Vrh obrazca

- 1.2 Vrsta pravice** solastninska pravica
- 1.3 Lastništvo** vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja: dolžnik  
parcela 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60,  
parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12

Vrh obrazca

- 1.4 Naročnik ceditve** Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
- 1.5 Namen ocenitve** Izvršilna zadeva opr. št. VL 3206 In 380/2012-46, VL 195673/2012, VL 61495/2009, VL 87228/2014, VL 2936/2015, VL 17358/2016

### 1.6 Podlaga vrednosti

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

- 1.7 Ogled** 19. maj 2018 ob 9 uri
- 1.8 Datum ocenjevanja vrednosti** 25.5.2018

## 1.9 Datum poročila

25.5.2018

### 1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnine in dele nepremičnin, solastninsko pravico dolžnika na nepremičninah in delih nepremičnin, zemljišč v območju kmetijskih zemljišč in v območju stavbnih zemljišč, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. Vič - 1723:

|         |         |                     |        |    |            |
|---------|---------|---------------------|--------|----|------------|
| parcela | 2160/1  |                     | 7.487  | m2 | ID 384833  |
|         |         | kmetijsko zemljišče | 5.570  | m2 |            |
|         |         | gozdno zemljišče    | 1.917  | m2 |            |
| parcela | 2160/4  | pozidano zemljišče  | 75     | m2 | ID 4416567 |
| parcela | 2160/5  | pozidano zemljišče  | 321    | m2 | ID 3409273 |
| parcela | 2160/10 |                     | 11.174 | m2 | ID 888414  |
|         |         | kmetijsko zemljišče | 402    | m2 |            |
|         |         | gozdno zemljišče    | 8.302  | m2 |            |
|         |         | pozidano zemljišče  | 2.469  | m2 |            |
| parcela | 2161/5  | pozidano zemljišče  | 254    | m2 | ID 5272106 |
| parcela | 2161/6  | pozidano zemljišče  | 98     | m2 | ID 3929847 |

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja:

parcela 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 in do 1/60

Tri plombe.

Lastništvo:

dolžnik: do 1/15 in do 1/60

Marija Jana Širca, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/8

Branko Širca, Vogelna ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/8

Borut Ažman, Tbilisijska ulica 146, 1000 Ljubljana, do 1/8

Ivan Robežnik, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/12 in do 1/12

Breda Marija Dobre, Laknerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana, do 1/8

Tatjana Vrečar, Cesta na Brdo 075, 1000 Ljubljana, do 1/8

Stipe Komadina, Tesovnikova ulica 102, 1000 Ljubljana, do 1/8

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/15 je v zemljiški knjigi vknjiženih šest hipotek in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/60 so v zemljiški knjigi vknjižene štiri hipoteke in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60

Dve plombi.

Lastništvo:

dolžnik: do 1/15 in do 1/60

Marija Jana Širca, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/8

Branko Širca, Vogelna ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/8

Borut Ažman, Tbilisijska ulica 146, 1000 Ljubljana, do 1/8

Breda Marija Dobre, Laknerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana, do 1/8

Tatjana Vrečar, Cesta na Brdo 075, 1000 Ljubljana, do 1/8

Stipe Komadina, Tesovnikova ulica 102, 1000 Ljubljana, do 1/8

Ivan Robežnik, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/6

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/60 sta v zemljiški knjigi vknjiženi dve hipoteke in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/15 so v zemljiški knjigi vknjižene štiri hipoteke in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60

Dve plombi.

Lastništvo:

dolžnik: do 1/15 in do 1/60

Marija Jana Širca, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/8

Branko Širca, Vogelna ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/8

Borut Ažman, Tbilisijska ulica 146, 1000 Ljubljana, do 1/8

Bernarda Komadina, Potrčeva ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/4

Breda Marija Dobre, Laknerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana, do 1/8

Ivan Robežnik, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/6

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/60 sta v zemljiški knjigi vknjiženi dve hipoteki in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/15 so v zemljiški knjigi vknjižene štiri hipoteke in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

parcela 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 in do 1/60

Dve plombi.

Lastništvo:

dolžnik: do 1/15 in do 1/60

Marija Jana Širca, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/8

Branko Širca, Vogelna ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/8

Borut Ažman, Tbilisijska ulica 146, 1000 Ljubljana, do 1/8

Ivan Robežnik, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/12 in do 1/12

Breda Marija Dobre, Laknerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana, do 1/8

Tatjana Vrečar, Cesta na Brdo 075, 1000 Ljubljana, do 1/8

Stipe Komadina, Tesovnikova ulica 102, 1000 Ljubljana, do 1/8

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/15 je v zemljiški knjigi vknjiženih šest hipotek in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/60 je v zemljiški knjigi vknjiženih šest hipotek in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60

Tri plombe.

Lastništvo:

dolžnik: do 1/12, do 1/15 in do 1/60

Ivan Robežnik, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/12

Borut Ažman, Tbilisijska ulica 146, 1000 Ljubljana, do 1/8

Breda Marija Dobre, Laknerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana, do 1/8

MAB EXPORT d.o.o., Vodovodna pot 3, Nova Gorica, do 1/8

Branko Širca, Vogelna ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/8

Tatjana Vrečar, Cesta na Brdo 075, 1000 Ljubljana, do 1/8

Stipe Komadina, Tesovnikova ulica 102, 1000 Ljubljana, do 1/8

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/12 je v zemljiški knjigi vknjižena ena hipoteka

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/15 je v zemljiški knjigi vknjiženih šest hipotek in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/60 je v zemljiški knjigi vknjiženih pet hipotek in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12

Tri plombe.

Lastništvo:

dolжник: do 1/12

Borut Ažman, Tbilisijska ulica 146, 1000 Ljubljana, do 1/8

Breda Marija Dobre, Laknerjeva ulica 1, 1000 Ljubljana, do 1/8

Branko Širca, Vogelna ulica 8, 1000 Ljubljana, do 1/8

Marija Jana Širca, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/8

Tatjana Vrečar, Cesta na Brdo 075, 1000 Ljubljana, do 1/8

Stipe Komadina, Tesovnikova ulica 102, 1000 Ljubljana, do 1/8

Ivan Robežnik, Cesta v Gorice 4, 1000 Ljubljana, do 1/6

Pri solastniškem deležu dolžnika do 1/12 so v zemljiški knjigi vknjižene štiri hipoteke in dve prepovedi obremenitve in odtujitve.

### **1.11 Identifikacija in status izvedenke**

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 2.11.2010 in

Sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-68/2009 z dne 25.11.2009.

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 3206 In 380/2012-46, VL 195673/2012, VL 61495/2009, VL 87228/2014, VL 2936/2015, VL 17358/2016 z dne 1.3.2018 zaradi ocenitve tržne vrednosti solastninske pravice dolžnika na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi.

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

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

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb, za ocenjevanje nepremičnine in za sosednje nepremičnine;
- Podatki portala Urbinfo;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami);
- Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 57/05);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 94/05);
- podatki portalov Atlas okolja, nepremičnine.net, geopedia.si, e-prostor, GURS PREG, GERK;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.l. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.l. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, Marec 2016, GURS;

- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, April 2017, GURS;
- Polletno o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, November 2017, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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.

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

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v izvršilni zadevi opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi.

Predmet ocenjevanja je solastniški delež pri delu nepremičnin in pri nepremičninah, kot bi bil prost bremen, oseb in stvari, namen ocenjevanja: v izvršilnem postopku.

Sklep sodišča v zadevi opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi z dne 1.3.2018, zahteva odstopanje od MSOV, in sicer nenavajanje določenih podatkov strank v postopku.

Ogled: ogled sem opravila dne 19. maj 2018 ob 9 uri, brez navzočnosti dolžnika, upnikov in njihovih zastopnikov. Parcele sem v naravi identificirala, parcele, razen ene parcele niso urejene parcele, mejnikov pri nobeni od nepremičnin ob ogledu nisem našla.

### **1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, v postopku opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi, za podan namen in obseg dela in je zaupno za izvedenko in uporabnike: naročnika, dolžnike, upnike in za njihove zastopnike.

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

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili dela ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve izvedenke, pri tem so dolžni spoštovati določbe veljavne zakonodaje o avtorstvu, varstvu potrošnikov, obligacijskih razmerjih in o osebnih in drugih varovanih podatkih, kar vključuje osebne in druge varovane podatke cenilke in izvedenke.

Za podatke Trgoskop veljajo omejitve, pogoji uporabe, kot jih določajo upravljavci baze podatkov.

Za podatke GURS PREG veljajo omejitve, pogoji uporabe, kot jih določajo upravljavci baze podatkov.

Za podatke drugih, javno dostopnih baz podatkov (točka 1.12 tega poročila), veljajo omejitve, pogoji uporabe, kot jih določajo upravljavci baze podatkov.

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

vir: Polletno o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017, November 2017, GURS<sup>1</sup>:

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 se nove gradnje že začenejo, drugod pa še ne, saj kljub naraščajočemu povpraševanju še ni večjih stanovanjskih projektov. Z rastjo cen pričakujemo večji interes investitorjev in začetek gradnje tudi drugod, predvsem na Obali in v večjih mestih z Mariborom na čelu, kjer po nastopu krize večjih novogradenj praktično sploh ni bilo. Za prilagoditev tržne ponudbe stanovanjskih nepremičnin z novogradnjami bosta torej potrebni še najmanj dve leti. Cene rabljenih stanovanj, ki 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.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča

<sup>1</sup> podatki so še začasni

zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju leta 2017 je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leta 2016 je bila povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb 61 EUR/m<sup>2</sup> in je v primerjavi z letom 2015 zrasla za tretjino.

Na Osrednjeslovenskem območju je znašala povprečna cena 132 EUR/m<sup>2</sup>, v primerjavi z letom prej se je zvišala za okoli tretjino in še naprej kaže močan trend rasti. Po doseženi ravni cen sledita Gorenjsko in Obalno območje, kjer pa je bilo število transakcij premajhno za zanesljivo oceno trendov cen. Na območju Obale bi bila cena gotovo višja, če bi bila ponudba primernih zemljišč za gradnjo večja.

Cene na ostalih regionalnih analitičnih območjih so pod državnim povprečjem, ki ga je lani zvišala predvsem izredna rast in dosežena raven cen v Ljubljani. Cena zazidljivih zemljišč je najnižja v Pomurskem območju (11 EUR/m<sup>2</sup>).

## Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2016

| Območje                  | Vzorec (N) | Izmera (m <sup>2</sup> ) | Cena (€/m <sup>2</sup> ) | Trend cene |
|--------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|------------|
| <b>SLOVENIJA</b>         | 1527       | 1350                     | 61                       | ↑          |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE | 409        | 1320                     | 132                      | ↑          |
| GORENJSKO OBMOČJE        | 83         | 1840                     | 102                      | □          |
| GORIŠKO OBMOČJE          | 53         | 1760                     | 29                       | □          |
| OBALNO OBMOČJE           | 68         | 1210                     | 77                       | □          |
| KRAŠKO OBMOČJE           | 37         | 1780                     | 28                       | □          |
| NOTRANJSKO OBMOČJE       | 58         | 780                      | 25                       | □          |
| DOLENJSKO OBMOČJE        | 171        | 1670                     | 24                       | ↑          |
| POSAVSKO OBMOČJE         | 59         | 1260                     | 26                       | □          |
| SAVINJSKO OBMOČJE        | 125        | 1540                     | 33                       | ↔          |
| KOROŠKO OBMOČJE          | 66         | 1630                     | 19                       | □          |
| ŠTAJERSKO OBMOČJE        | 262        | 980                      | 36                       | ↑          |
| POMURSKO OBMOČJE         | 136        | 1270                     | 11                       | ↓          |

Upoštevani so pretčileni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Površine zemljišč so zaokrožene na 10 m<sup>2</sup>.

vir: GURS

### Kmetijska in gozdna zemljišča:

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

Promet z gozdnimi zemljišči se je vrednostno močno zmanjšal, za okoli 20 %, prodanih je bilo, po površini, za 36 % manj gozdov, kot v letu 2015. Povprečna cena gozda, v letu 2015 je znašala 0,48 EUR/m<sup>2</sup> se je v primerjavi z letom 2015 zvišala za petino.

### Pregled kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija:

Trga kmetijskih in gozdnih zemljišč sta pri nas delno regulirana. Zakonodaja določa javno objavo prodajnih ponudb in za kmetijska zemljišča predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna pa v posebnih primerih tudi prednostno pravico Republike Slovenije. Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih velja, da jih kupci, ki niso kmetje, ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge namene (rekreativne, špekulativne, naložbene, zaradi zaokroževanja svoje posesti...) in so zato za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Omejevanje takih nakupov tako omogoča konkurenco kmetov za »resnično« kmetijska in gozdna zemljišča, ki se bodo v tak namen tudi uporabljala. Kadar gre za prodaje funkcionalnih celot zemljišč med nepovezanimi osebami, zato oba trga še vedno obravnavamo kot prosto-konkurenčna

Kmetijska zemljišča: Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi evidentiranih približno 7200 km<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč. Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 % površine Slovenije. V letu 2016 smo v Sloveniji evidentirali več kot 7600 prodaj kmetijskih zemljišč, za tri % več kakor leta 2015. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 1,50 EUR/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2015 zvišala za 2%.

Daleč najvišja je bila povprečna cena kmetijskih zemljišč na Obalnem območju, kjer je število transakcij z zemljišči, ki so dejansko namenjena kmetijski proizvodnji, zelo majhno. Deloma je to posledica na splošno visoke ravni cen nepremičnin na tem območju, deloma pa posledica nakupov kmetijskih zemljišč za rekreativne in špekulacije namene, ki jih ni mogoče povsem izločiti iz statističnih analiz. Glede na velikost vzorca je treba zanemariti tudi povprečno ceno kmetijskih zemljišč na Koroškem. Po navadi najvišje cene »prava« kmetijska zemljišča dosegajo na Gorenjskem in tako je bilo tudi lani (4,20 EUR/m<sup>2</sup>). Že tretje leto zapored so bile cene v povprečju najnižje na Notranjskem območju (0,70 EUR/m<sup>2</sup>). Na najbolj »kmetijskem« območju - v Pomurju in na Posavskem območju je bila lani povprečna cena 1,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Cene kmetijskih zemljišč ostajajo na dolgi rok razmeroma stabilne.

Gozdna zemljišča: Konec leta 2016 je bilo po dejanski rabi v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih približno 11600 km<sup>2</sup> gozdnih zemljišč. Gozdna zemljišča pokrivajo okoli 57 % površine Slovenije in predstavljajo okoli 4 % vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V letu 2016 smo evidentirali okoli 2350 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 6 % več kot leta 2015. Povprečna cena gozdnega zemljišča je lani znašala 0,49 EUR/m<sup>2</sup> in je v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Če zanemarimo Obalno, Koroško in Kraško območje, kjer je promet z gozdnimi zemljišči zanemarljiv, je bila njihova povprečna cena med regionalnimi območji najvišja na Gorenjskem (0,67 EUR/m<sup>2</sup>), najnižja na Goriškem območju (0,32 EUR/m<sup>2</sup>).

Tudi za gozdna zemljišča velja, da njihove cene po regionalnih območjih ostajajo na dolgi rok razmeroma stabilne.

### 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 nepovezanimi 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 nepovezanimi 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. Nekateri običajni 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 IN NEPREMIČNIN IN DOLOČITEV PREDMETA OCENJEVANJA, vir: Urbinfo, GERK, GURS PREG, Atlas okolja, Geopedia in podatki ogleda, v času ocenjevanja**

##### **Lokacija nepremičnin:**

Nepremičnine, zemljišča, so v območju Ceste v Gorice ali blizu nje, v Ljubljani, na Viču. Območje je južno od Dolgega mosta. Cesta v Gorice pripelje s Tržaške ceste, skozi območje poslovnih in industrijskih stavb, v bližini katerih so tudi stanovanjske stavbe stanovanjskega naselja. Nepremičnine so v območju ježnega dela Ceste v Gorice, v bližini poslovnih stavb Ceste v Gorice 3 in 15, in stanovanjskega naselja Ceste v Gorice 25-29.

Območje cone in stanovanjskega naselja je opremljeno z elektriko, vodovodom, kanalizacijo, omrežjem elektronskih komunikacij in s plinom. Cesta je asfaltirana, dvopasovna, s pločnikom na eni strani do stavbe Cesta v Gorice 29, z urejeno prometno signalizacijo, odvodnjavanjem in razsvetljavo.

Območje se nadaljuje z območjem gozda, ki je delno v območju kmetijskih in delno v območju gozdnih zemljišč. Celotno območje je izpostavljeno poplavam, katerih vpliv je odvisen od kote terena.

##### **Opis nepremičnin in določitev predmeta ocenjevanja:**

###### 1. Parcela 1723 2160/1, ID 384833

### Namenska raba prostora:

vir:

Urbinfo

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



Parcela 1723 2160/1, ID 384833 je:

- delno kmetijsko zemljišče, v območju drugih kmetijskih zemljišč z oznako K2 enote urejanja prostora VI-463, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami), s površino: 6652 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo),
- delno zemljišče v območju gozdov z oznako Go enote urejanja prostora VI-554, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami), s površino: 835 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo).

Parcela je delno v območju majhne poplavne ogroženosti.

Nepremičnina, zemljiška parcela leži vzhodno ob Cesti v Gorice, nekoliko južno od stavbe Cesta v Gorice 29, Ljubljana. Je štirikotne oblike, v ravninskem območju, z nasipom v bližini Ceste v Gorice. Zemljišče je zaraščeno, z grmovjem, delno tudi z drevjem, in s podrastjo. Dostop z javne površine je direkten z javne površine, zaradi zaraščenosti je parcela praktično neprehodna.

Parcela ni urejena parcela.

vir: GURS PREG:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Površina parcele [m <sup>2</sup> ] | Urejena parcela | Katastrski dohodek [EUR] |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| 1723 VIČ          | 2160/1            | 7487                               | NE              | 24,60                    |

| Šifra dejanske rabe                                        | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| 1000                                                       | Kmetijsko zemljišče | 5570                                               |
| 2000                                                       | Gozdno zemljišče    | 1917                                               |
| Bonitetne točke                                            |                     | 21                                                 |
| Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m <sup>2</sup> ] |                     | 7487                                               |



Predmet ocenjevanja: solastninska pravica dolžnika do 1/15 in do 1/60, na delu nepremičnine, ki je v območju kmetijskih zemljišč s površino: 6652 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo):

Površine, vir: kataster zemljišč GURS:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| parcela 1723 2160/1, ID 384833 | 7.487 m <sup>2</sup> |
| od tega kmetijsko zemljišče    | 6.652 m <sup>2</sup> |

## 2. Parcela 1723 2160/10, ID 888414

Namenska raba prostora:

vir:

Urbinfo

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



Parcela 1723 2160/10, ID 888414 je:

- delno stavbno zemljišče v območju stavbnih zemljišč z oznako SSse, EUP VI-611, s površino: 434 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo),
- delno kmetijsko zemljišče, v območju drugih kmetijskih zemljišč z oznako K2 enote urejanja prostora VI-558, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami), s površino: 4.750 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo),
- delno zemljišče v območju gozdov z oznako Go enote urejanja prostora VI-554, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami), s

površino: 5.990 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo).

Parcela je delno v območju majhne poplavne ogroženosti, delno srednje poplavne ogroženosti

Nepremičnina, zemljiška parcela leži vzhodno od naselja stavb Cesta v Gorice 25-29, Ljubljana. Je podolgovata, štirikotna parcela, zaraščena z grmovjem, nekaj drevja in s podrastjo.

Parcela nima urejenega dostopa z javne površine.

Parcela je urejena parcela, ob ogledu ne najdem mejnih znamenj.

vir: GURS PREG:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Površina parcele [m²] | Urejena parcela | Katastrski dohodek [EUR] |
|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| 1723 VIČ          | 2160/10           | 11174                 | DA              | 17,08                    |

| Šifra dejanske rabe                           | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m²] |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1000                                          | Kmetijsko zemljišče | 402                                   |
| 2000                                          | Gozdno zemljišče    | 8302                                  |
| 3000                                          | Pozidano zemljišče  | 2469                                  |
| Bonitetne točke                               |                     | 21                                    |
| Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m²] |                     | 8705                                  |



Predmet ocenjevanja: solastninska pravica dolžnika do 1/15 in do 1/60, na delu nepremičnine, ki je:

v območju kmetijskih zemljišč s površino: 4.750 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo)

v območju stavbnih zemljišč s površino: 434 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo):

Površine, vir: kataster zemljišč GURS:

parcela 1723 2160/10, ID 888414 11.174 m<sup>2</sup>

od tega kmetijsko zemljišče 4.750 m<sup>2</sup>

od tega stavbno zemljišče 434 m<sup>2</sup>

od tega gozdno zemljišče 5.990 m<sup>2</sup>

3. in 4. Parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60, in parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60

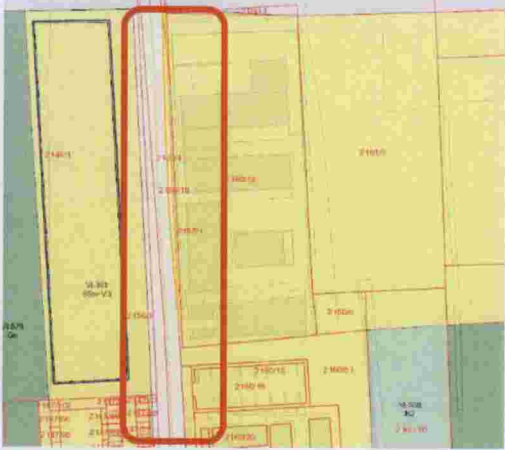
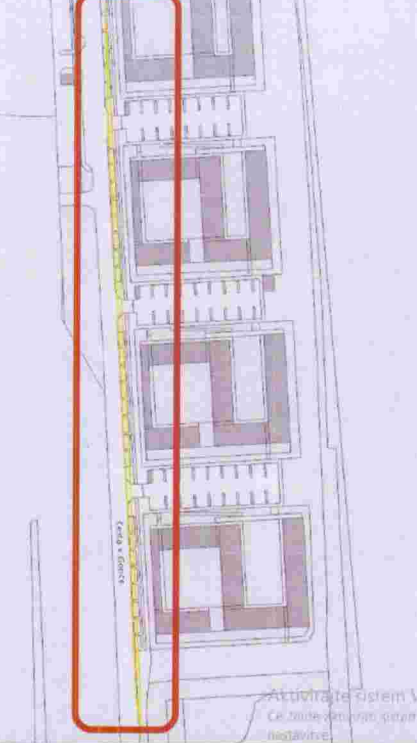
Namenska raba prostora:

vir:

Urbinfo

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

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Parcela 1723 2160/4, ID 4416567 | Parcela 1723 2160/5, ID 3409273 |
|---------------------------------|---------------------------------|

|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                |                                                              |
| <p>Parcela je v območju stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe SSsv, EUP: VI-361, in v območju javnih površin, ceste.<br/>vir: Urbinfo</p> | <p>Parcela je v območju stavbnih zemljišč podrobnejše namenske rabe SSsv, EUP: VI-361 in v območju javnih površin, ceste.<br/>vir: Urbinfo</p> |

Parceli sta ozki, podolgovati parceli v območju cestnega telesa Ceste v Gorice.

Parcela 1723 2160/4, ID 4416567 je ozek pas zemljišča zahodno vzdolž stavbe Cesta v Gorice 15, Ljubljana. V območju parcele je urejen pločnik. Parcela ni urejena parcela, ob ogledu ne najdem mejnih znamenj.

vir: GURS PREG:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Površina parcele [m²] | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| 1723 VIČ          | 2160/4            | 75                    | NE              | 13.03.2018             |

| Šifra dejanske rabe | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m²] |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 3000                | Pozidano zemljišče  | 75                                    |

Parcela 1723 2160/5, ID 3409273 je ozek pas zemljišča zahodno vzdolž stavb Cesta v Gorice 25-29, Ljubljana. V območju parcele je drevored ob cesti, med drevesi so urejena manjša parkirna mesta med pločnikom in smernim voziščem.

Parcela ni urejena parcela, ob ogledu ne najdem mejnih znamenj.

vir: GURS PREG:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Površina parcele [m²] | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|
| 1723 VIČ          | 2160/5            | 321                   | NE              | 04.07.2001             |

| Šifra dejanske rabe | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m²] |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
|---------------------|---------------------|---------------------------------------|

|      |                    |     |
|------|--------------------|-----|
| 3000 | Pozidano zemljišče | 321 |
|------|--------------------|-----|

| Parcela 1723 2160/4, ID 4416567                                                   | Parcela 1723 2160/5, ID 3409273                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
|                                                                                   | vir: GURS                                                                          |

Predmet ocenjevanja: solastninska pravica dolžnika do 1/15 in do 1/60 na nepremičninah, do celote.

Površine, vir: kataster zemljišč GURS:

parcela 1723 2160/4, ID 4416567 75 m<sup>2</sup>  
parcela 1723 2160/5, ID 3409273 321 m<sup>2</sup>

5. Parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60 in

6. Parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12

Namenska raba prostora:

vir:

Urbinfo

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

Parcela 1723 2161/5, ID 5272106 in

Parcela 1723 2161/6, ID 3929847



Parcela 1723 2161/5, ID 5272106 in  
parcela 1723 2161/6, ID 3929847  
sta stavbni zemljišči v območju gospodarske  
cone, EUP VI-387,  
obe parceli sta v območju javnih površin,  
cestnega telesa.

vir: Urbinfo

Parceli sta ozki, podolgovati parceli v območju cestnega telesa Ceste v Gorice, v območju pločnika pri stavbi Cesta v Gorice 3, Ljubljana, sosednji parceli.

Parcela 1723 2161/5, ID 5272106 je ozek pas zemljišča zahodno vzdolž stavbe Cesta v Gorice 3, Ljubljana. V območju parcele je urejen pločnik. Parcela ni urejena parcela, ob ogledu ne najdem mejnih znamenj.

vir: GURS PREG:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Površina parcele [m <sup>2</sup> ] | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1723 VIČ          | 2161/5            | 254                                | NE              | 09.05.2016             |

| Šifra dejanske rabe | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| 3000                | Pozidano zemljišče  | 254                                                |

Parcela 1723 2161/6, ID 3929847 je ozek pas zemljišča zahodno vzdolž stavbe Cesta v Gorice, Ljubljana, severno od parcele 1723 2161/5, ID 5272106. V območju parcele je urejen pločnik. Parcela ni urejena parcela, ob ogledu ne najdem mejnih znamenj.

vir: GURS PREG:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Površina parcele [m <sup>2</sup> ] | Urejena parcela | Datum zadnje spremembe |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1723 VIČ          | 2161/6            | 98                                 | NE              | 17.09.2014             |

| Šifra dejanske rabe | Naziv dejanske rabe | Površina dejanske rabe zemljišča [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------|
| 3000                | Pozidano zemljišče  | 98                                                 |

Parcela 1723 2161/5, ID 5272106



vir: GURS

Parcela 1723 2161/6, ID 3929847



vir: GURS

#### Predmet ocenjevanja:

Parcela 1723 2161/5, ID 5272106: solastninska pravica dolžnika do 1/12, do 1/15 in do 1/60 na nepremičnini

Parcela 1723 2161/6, ID 3929847: solastninska pravica dolžnika do 1/12 na nepremičnini

#### Površine, vir: kataster zemljišč GURS:

parcels 1723 2161/5, ID 5272106 254 m<sup>2</sup>

parcels 1723 2161/6, ID 3929847 98 m<sup>2</sup>

Povzetek: Solastninski deleži na nepremičninah, kot so ocenjevane, in ki v naravi niso razdeljene, za kupce na trgu niso zanimive.

Več parcel je v območje cestnega telesa, za promet s temi nepremičninami veljajo določbe Zakona o cestah. Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 57/05 s spremembo) ne našteva ocenjevanih parcel med parcelami, ki jih odlok našteva, kar ne izključuje uveljavljanja te pravice.

## **5 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN, vir: MSOV 2017**

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

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

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
  - b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
  - c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi
- Uporabim metodo primerljivih poslov. Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:
- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
  - b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
  - c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
  - d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
  - e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
  - f) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

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

#### Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

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

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

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

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

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

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. 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, permiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnine ocenjujem v izvršilnem postopku.

#### **5.1 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: parcela 1723 2160/4, ID 4416567, do 1/15 in do 1/60, in parcela 1723 2160/5, ID 3409273, do 1/15 in do 1/60, Parcela 1723 2161/5, ID 5272106, do 1/12, do 1/15 in do 1/60 in parcela 1723 2161/6, ID 3929847, do 1/12**

##### **Predmet ocenjevanja:**

Predmet ocenjevanja so solastniški deleži, solastninska pravica dolžnika na nepremičninah:

|                                 |                    |                             |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| parcela 1723 2160/4, ID 4416567 | 75 m <sup>2</sup>  | do 1/15 in do 1/60          |
| parcela 1723 2160/5, ID 3409273 | 321 m <sup>2</sup> | do 1/15 in do 1/60          |
| parcela 1723 2161/5, ID 5272106 | 254 m <sup>2</sup> | do 1/12, do 1/15 in do 1/60 |
| parcela 1723 2161/6, ID 3929847 | 98 m <sup>2</sup>  | do 1/12                     |

Nepremičnine so ozki pasovi zemljišč v območju cestnega telesa.

##### **Izbran način ocenjevanja vrednosti**

Predmet ocenjevanja so solastniški deleži na nepremičninah, zemljiščih v območju cestnega telesa. Zemljišča so v lasti več solastnikov, deleži v naravi niso določeni.

Načina tržnih primerjav: Pregledam vse prodaje zemljišč po letu 2015 v območju k.o. Vič in Trnovsko predmestje. Med prodajami pregledam posebej prodaje zemljišč v območju cestnih teles, dovoznih poti, tudi delov dvorišč tik ob cestah. Na voljo so podatki o prodajah, tudi solastninskih deležev nepremičnin, ki so ocenjevanim podobne v največ lastnostih. Podatki o prodajah so primerne kvalitete (vir podatkov: Trgoskop in Cenilec).

Dohodkovni način: Na trgu je dovolj podatkov o prodajah tudi solastninskih deležev na primerljivih zemljiščih, uporaba na donosu zasnovanega načina je manj primerna, tudi podatki za uporabo tega načina so slabši.

#### **Ocenjevanje vrednosti solastninskih deležev na nepremičninah, način tržnih primerjav**

##### Opis načina ocenjevanja:

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

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

#### Način tržnih primerjav:

Med izvršenimi prodajami zemljišč v območju cestnega telesa, po opravljeni analizi trga, izberem štiri prodaje zemljišč primerljivih lastnosti, prodani so bili solastniški deleži na nepremičninah. Za razlike izvedem prilagoditve.

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: m<sup>2</sup>

Prilagoditve: Izbrane tržne primerjave so izbrane glede na podobnost rabe z ocenjevanimi nepremičninami, zemljišča v območju javne ceste, cestnega telesa, v bližini.

Prilagoditev: lokacija: Vse tržne primerljivke so na podobni lokaciji.

Prilagoditev: raba: Vse tržne primerljivke so enake rabe..

Prilagoditev: prenesen obseg pravic: vse prodaje obsegajo prenos solastninske pravice na nepremičninah.

Določitev uteži: Uteži določim enakomerno, tržne primerljivke so popolnoma primerljive z ocenjevanimi, podatki so bili preverjeni v zk, v katastru GJI in v evidenci GURS PREG v času ocenjevanja.

**Tabela tržnih primerljivk:**

| Št. prodaje                                        | 1              | 2              | 3         | 4              |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------|----------------|
| Referenčna transakcija                             | 316868         | 322777         | 217190    | 317.604        |
| vir                                                | Trgoskop       | Trgoskop       | Trgoskop  | Cenilec        |
| Lokacija, k.o.                                     | Trn.predmestje | Trn.predmestje | Vič       | Trn.predmestje |
| Lokacija, parc. Št.                                | 954/1          | 979/22         | 2161/5    | 954/1          |
| Površina, m <sup>2</sup>                           | 281            | 29             | 254       | 281            |
| Raba                                               | cesta naselja  | cesta naselja  | cesta     | cesta naselja  |
| Prodani delež                                      | do 1/7         | do 1/6         | do 1/8    | do 1/14        |
| preračun: prodani delež, m <sup>2</sup>            | 40,14          | 4,83           | 31,75     | 20,07          |
| kupec                                              | pravna oseba   | fizična oseba  | pravna    | pravna oseba   |
| prodajalec                                         | fizična oseba  | fizična oseba  | fizična   | fizična oseba  |
| Čas prodaje                                        | 13.03.2017     | 24.03.2017     | 7.07.2015 | 1.03.2017      |
| Prodajna cena, EUR                                 | 1.204,28       | 36             | 5.000,00  | 602,14         |
| preračun: prodajna cena deleža, EUR/m <sup>2</sup> | 30,00          | 7,45           | 157,48    | 30,00          |
| ELEM. PRIMERJAVE                                   |                |                |           |                |

|                              |               |               |         |               |
|------------------------------|---------------|---------------|---------|---------------|
| Lokacija, opremljenost       | Podobno       | Podobno       | Podobno | Podobno       |
| Možna raba                   | Podobno       | Podobno       | Podobno | Podobno       |
| Velikost/uporabnost          | Podobno       | Podobno       | Podobno | Podobno       |
| Čas prodaje                  | Podobno       | Podobno       | Podobno | Podobno       |
| Dostop                       | cesta naselja | cesta naselja | cesta   | cesta naselja |
| Predmet prodaje              | Podobno       | Podobno       | Podobno | Podobno       |
|                              | Podobno       | Podobno       | Podobno | Podobno       |
| Prilagojena vrednost, EUR/m2 | 30            | 7,45          | 157,48  | 30            |
| Utež, %                      | 25            | 25            | 25      | 25            |
| Utežena vrednost, EUR/m2     | 8             | 2             | 39      | 8             |

**Indikativna ocenjena vrednost**

**56 EUR/m2**

Izračun vrednosti do celote:

| k.o. Vič - 1723                 | površina, m2 | ocenjena vrednost, EUR/m2 | ocenjena vrednost, EUR |
|---------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------|
| parcela 1723 2160/4, ID 4416567 | 75           | 56                        | 4200                   |
| parcela 1723 2160/5, ID 3409273 | 321          | 56                        | 17976                  |
| parcela 1723 2161/5, ID 5272106 | 254          | 56                        | 14224                  |
| parcela 1723 2161/6, ID 3929847 | 98           | 56                        | 5488                   |

Ocenjena vrednost solastniškega deleža:

Predmet ocenjevanja so solastniški deleži na nepremičninah, v lasti več solastnikov, z različnimi solastninskimi deleži. Nepremičnine so v območju cestnega telesa.

Ocenjevanje vrednosti sem izvedla z uporabo načina tržnih primerjav, v tem primeru sem v evidencah prodaj Cenilec/Trgoskop lahko poiskala tržne primerljivke, ki vključujejo prodaje solastniških deležev. Po preveritvi podatkov o prodajah ocenjujem, da prilagoditev zaradi solastništva, dodatna, ni potrebna.

| k.o. Vič - 1723                 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/15 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/60 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/12 | ocenjena vrednost, EUR, deleži dolžnika skupaj |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
| parcela 1723 2160/4, ID 4416567 | 280                             | 70                              |                                 | 350                                            |
| parcela 1723 2160/5, ID 3409273 | 1.198                           | 300                             |                                 | 1.498                                          |
| parcela 1723 2161/5, ID 5272106 | 948                             | 237                             | 1185                            | 2370                                           |
| parcela 1723 2161/6, ID 3929847 |                                 |                                 | 457                             | 457                                            |

## 5.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: KMETIJSKO ZEMLJIŠČE, DEL PARCELE 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 in do 1/60

**Predmet ocenjevanja:**

Solastninska pravica dolžnika do 1/15 in do 1/60, na delu nepremičnine, ki je v območju kmetijskih zemljišč s površino: 6652 m2 (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo)

Možna raba v skladu z namensko rabo: za rabo v skladu z namensko rabo so potrebna vlaganja, ta bi močno presegla vrednost zemljišča (čiščenje zemljišča z odstranitvijo panjev, planiranje, nasutje in planiranje humusne plasti s pripravo površine za setev.

Površine, vir: kataster zemljišč GURS:

parcela 1723 2160/1, ID 384833 7.487 m<sup>2</sup>

**od tega kmetijsko zemljišče 6.652 m<sup>2</sup>**

#### **Izbran način ocenjevanja vrednosti**

Predmet ocenjevanja je solastniški delež na nepremičnini, zemljišču, delu parcele 1723 2160/1, ID 384833 v območju kmetijskih zemljišč. Zemljišče je v lasti več solastnikov, deleži v naravi niso določeni.

Načina tržnih primerjav: Pregledam vse prodaje zemljišč po letu 2015 v območju k.o. Vič in Trnovsko predmestje, k.o. Karlovško predmestje, kmetijskih zemljišč. Podatki o prodajah na prostem trgu ne vsebujejo kvalitetnih podatkov o prodajah solastniških deležev, ocenjujem, da uporaba načina tržnih primerjav ni primerna.

Na donosu zasnovan način: Nepremičnina je v solasti več lastnikov, kmetijsko zemljišče, ki se ne uporablja v skladu z namensko rabo: zemljišče je močno zaraščeno. Uporabim na donosu zasnovan način, ki temelji na možnosti oddajanja zemljišča v najem.

#### **Ocenjevanje vrednosti solastninskih deležev na delu nepremičnine, na donosu zasnovan način**

Opis postopka ocenjevanja: Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki lahko prinašajo donos. Ta predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnin. Predpostavlja se, da je podobne nepremičnine moč dati v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Za ocenjevanje vrednosti zemljišč, za ocenitev vrednosti solastniških deležev, je način primeren, kadar na trgu ni dovolj podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin v pogojih prostega trga. Glede na predmet ocenjevanja je na donosu zasnovan način primeren način ocenjevanja vrednosti.

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

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

V .....vrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije

#### **Ocenjevanje vrednosti solastniškega deleža do 1/15 in do 1/60 na delu nepremičnine:**

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

Določitev prihodka:

Prihodek: Upoštevam Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2018 Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov, kot ponudnik zemljišč v najem.

Podatki GERK o rabi: KZ v zaraščanju in KZ drevesa in grmičevje

BT: 21

Verjetna najemnina za zemljišče, letna

letna zakupnina: 31,91 EUR/ha/leto, KZ z gozdnim drevjem

letna zakupnina za del parcele 6.652 m<sup>2</sup>: 21,23 EUR/del parcele/leto

Znižanje prihodka:

Znižanja prihodka iz naslova nezasedenosti ne predpostavim.

Znižanja prihodka iz naslova neizterljivosti ne predpostavim.

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

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

i nominalna donosnost

$\Pi$  inflacija

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

Ocenim, da gre za nepremičnino, ki jih je mogoče prodati. Glede na lego nepremičnine in lastnosti nepremičnine, se opredelim za premijo: 3,0 %: krog kupcev je zelo ozek, zemljišče je v solasti več solastnikov.

Premija za likvidnost: Premija za likvidnost se obračunava, ker je nepremičnine, v primerjavi z vrednostnimi papirji, težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,5 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine).

Ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu, in ob upoštevanju predmeta ocenjevanja: zemljišče je v solastništvu, je čas za prodajo zelo dolg: 1,40 %.

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

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

Mera kapitalizacije, povzetek

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Netvegana stopnja donosa   | 0,79 % |
| Premija za tveganje        | 3,00 % |
| Premija za likvidnost      | 1,40 % |
| Premija za upravljanje     | 0,10 % |
| Premija za vračilo naložbe | 0 %    |

Mera kapitalizacije:

5,29 %

**Na donosu zasnovan način, izračun:**

| raba                                                                | tržna najemnina,<br>EUR/enoto/leto | enota:<br>m2 | PDB<br>EUR/leto |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------|
| kmetijsko, del parcele 1723 2160/1, ID 384833                       | 21,23                              | 6.652        | 21,23           |
| <b>Bruto kosmata najemnina</b>                                      |                                    |              | 21,23           |
| Odbitek za neizkoriščenost (minus)                                  |                                    | -            | -               |
| Odbitek za neizterljivost (minus)                                   |                                    | -            | -               |
| <b>Potencialni dohodek/leto, D</b>                                  |                                    |              | 21,23           |
| Stroški upravljanja in obratovanja:                                 |                                    |              | -               |
| <b>Efektivni neto dohodek/leto</b>                                  |                                    |              | 21,23           |
| Celotna letna stopnja kapitalizacije, K (stopnja donosa)            |                                    |              | 5,29 %          |
| Ocenjena vrednost, EUR                                              |                                    |              | 401,32          |
| Ocenjena vrednost, EUR, del parcele 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15 |                                    |              | 26,75           |
| Ocenjena vrednost, EUR, del parcele 1723 2160/1, ID 384833, do 1/60 |                                    |              | 6,69            |

**Končni sklep:**

Ocenjena vrednost dela parcele 1723 2160/1, ID 384833, do 1/15

27 EUR

Ocenjena vrednost dela parcele 1723 2160/1, ID 384833, do 1/60

7 EUR

Na podlagi ocenjene vrednosti do 1/15 in do 1/60 ni mogoče neposredno, brez premisleka, sklepati o vrednosti nepremičnine do celote, zlasti, ker je za ocenitev vrednosti uporabljen na donosu zasnovan način. Uporaba tega načina v primeru ocenjevanja absolutne lastninske pravice najverjetneje ne bi bila primerna.

**5.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN: KMETIJSKO ZEMLJIŠČE in STAVBNO ZEMLJIŠČE, DEL PARCELE 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 in do 1/60**

**Predmet ocenjevanja:**

Solastninska pravica dolžnika do 1/15 in do 1/60, na delu nepremičnine, ki je v območju kmetijskih zemljišč s površino: 4.750 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo) in v območju stavbnih zemljišč s površino 434 m<sup>2</sup> (vir: odčitek grafičnega portala Urbinfo).

Možna raba v skladu z namensko rabo:

Kmetijsko zemljišče: za rabo v skladu z namensko rabo so potrebna vlaganja, ta bi močno preseгла vrednost zemljišča (čiščenje zemljišča z odstranitvijo panjev, planiranje, nasutje in planiranje humusne plasti s pripravo površine za setev. Parcela nima dostopa z javne površine.

Stavbno zemljišče: Zemljišče je v lasti več solastnikov, z različnimi idealnimi deleži, dostop do nepremičnine ni urejen, možna raba v skladu z namensko rabo za del parcele, kot samostojne, praktično ni mogoča.

Površine, vir: kataster zemljišč GURS:

parcels 1723 2160/10, ID 888414 11.174 m<sup>2</sup>

od tega kmetijsko zemljišče 4.750 m<sup>2</sup>

od tega stavbno zemljišče 434 m<sup>2</sup>

### **Izbran način ocenjevanja vrednosti**

Predmet ocenjevanja je solastniški delež na nepremičnini, zemljišču, delu parcele 1723 2160/10, ID 888414 v območju kmetijskih zemljišč in stavbnih zemljišč. Zemljišče je v lasti več solastnikov, deleži v naravi niso določeni, parcela nima dostopa z javne površine.

Načina tržnih primerjav: Pregledam vse prodaje zemljišč po letu 2015 v območju k.o. Vič in Trnovsko predmestje, k.o. Karlovško predmestje, kmetijskih zemljišč in manjših stavbnih zemljišč. Podatki o prodajah na prostem trgu ne vsebujejo kvalitetnih podatkov o prodajah solastniških deležev, ocenjujem, da uporaba načina tržnih primerjav ni primerna.

Na donosu zasnovan način: Nepremičnina je v solasti več lastnikov, kmetijsko zemljišče, ki se ne uporablja v skladu z namensko rabo: zemljišče je močno zaraščeno in manjša površina stavbnega zemljišča, parcela nima dostopa z javne površine Uporabim na donosu zasnovan način, ki temelji na možnosti oddajanja zemljišča v najem.

### **Ocenjevanje vrednosti solastninskih deležev na delu nepremičnine, na donosu zasnovan način**

Opis postopka ocenjevanja: Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki lahko prinašajo donos. Ta predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnin. Predpostavlja se, da je podobne nepremičnine moč dati v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Za ocenjevanje vrednosti zemljišč, za ocenitev vrednosti solastniških deležev, je način primeren, kadar na trgu ni dovolj podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin v pogojih prostega trga. Glede na predmet ocenjevanja je na donosu zasnovan način primeren način ocenjevanja vrednosti.

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

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

V .....vrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije

### **Ocenjevanje vrednosti solastniškega deleža do 1/15 in do 1/60 na delu nepremičnine:**

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

#### Določitev prihodka:

Prihodek: Upoštevam Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2018 Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov, kot ponudnik zemljišč v najem.

Del parcele v območju kmetijskih zemljišč:

Podatki GERK o rabi: KZ v zaraščanju in KZ drevesa in grmičevje

BT: 21

Verjetna najemnina za zemljišče, letna

letna zakupnina: 31,91 EUR/ha/leto, KZ z gozdnim drevjem

letna zakupnina za del parcele 4.750 m<sup>2</sup>: 15,16 EUR/del parcele/leto

Del parcele v območju stavbnih zemljišč:

Upoštevam Cenik najemnin za nekmetsko rabo zemljišč za leto 2018, Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2018 Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov in podatke tabele 3 na povezavi: [http://www.s-kzg.si/static/uploaded/htmlarea/2017/kmet/Cenik\\_za\\_pripravo\\_soglasij\\_pogodb\\_in\\_obraun\\_odkodnin\\_ozroma\\_nadomestil\\_za\\_leto\\_2018.pdf](http://www.s-kzg.si/static/uploaded/htmlarea/2017/kmet/Cenik_za_pripravo_soglasij_pogodb_in_obraun_odkodnin_ozroma_nadomestil_za_leto_2018.pdf)

letna zakupnina za del parcele: 1 m<sup>2</sup> (190 EUR \* 0,03) 5,7 EUR/me/leto

letna zakupnina za del parcele 434 m<sup>2</sup>: 2.473,80 EUR/del parcele/leto

Parcela nima dostopa z javne površine, dostop ocenim z upoštevanjem istih podlag, kot enkratni strošek: Cenik najemnin za nekmetsko rabo zemljišč za leto 2018, Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 2018 Sklada RS kmetijskih zemljišč in gozdov in podatke tabele 3 na povezavi: [http://www.s-kzg.si/static/uploaded/htmlarea/2017/kmet/Cenik\\_za\\_pripravo\\_soglasij\\_pogodb\\_in\\_obraun\\_odkodnin\\_ozroma\\_nadomestil\\_za\\_leto\\_2018.pdf](http://www.s-kzg.si/static/uploaded/htmlarea/2017/kmet/Cenik_za_pripravo_soglasij_pogodb_in_obraun_odkodnin_ozroma_nadomestil_za_leto_2018.pdf)

površina dostopa: dolžina 100 m, širina 3,5 m: 350 m<sup>2</sup>

vrednost služnosti ob upoštevanju podlag: 30 % \* 190 EUR/m<sup>2</sup> \* 350 m<sup>2</sup>: 19.950 EUR

#### Znižanje prihodka:

Znižanja prihodka iz naslova nezasedenosti ne predpostavim.

Znižanja prihodka iz naslova neizterljivosti ne predpostavim.

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

#### Določitev mere kapitalizacije (K):

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

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

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

i nominalna donosnost

Π inflacija

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

Ocenim, da gre za nepremičnino, ki jih je mogoče prodati. Glede na lego nepremičnine in lastnosti nepremičnine, se opredelim za premijo: 4,0 %: krog kupcev je zelo ozek, zemljišče je v solasti več solastnikov, brez dostopa

Premija za likvidnost: Premija za likvidnost se obračunava, ker je nepremičnine, v primerjavi z vrednostnimi papirji, težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,5 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine).

Ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu, in ob upoštevanju predmeta ocenjevanja: zemljišče je v solastništvu, brez dostopa, je čas za prodajo zelo dolg: 1,50 %.

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

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

#### Mera kapitalizacije, povzetek

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

#### **Na donosu zasnovan način, izračun:**

| raba                                                                 | tržna najemnina,<br>EUR/enoto/leto | enota:<br>m2 | PDB<br>EUR/leto |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------|
| kmetijsko, del parcele 1723 2160/10, ID 888414                       | 15,16                              | 4.750        | 15,16           |
| stavbno, del parcele 1723 2160/10, ID 888414                         | 2.473,80                           | 434          | 2.473,80        |
| Bruto kosmata najemnina                                              |                                    |              | 2488,96         |
| Odbitek za neizkoriščenost (minus)                                   |                                    | -            | -               |
| Odbitek za neizterljivost (minus)                                    |                                    | -            | -               |
| Potencialni dohodek/leto, D                                          |                                    |              | 2488,96         |
| Stroški upravljanja in obratovanja:                                  |                                    |              | -               |
| Efektivni neto dohodek/leto                                          |                                    |              | 2488,96         |
| Celotna letna stopnja kapitalizacije, K (stopnja donosa)             |                                    |              | 6,39 %          |
| Vmesna ocenjena vrednost, EUR                                        |                                    |              | 38.950,86       |
| Ocenjena vrednost prilagoditve zaradi dostopa, kot služnost, EUR     |                                    |              | -19.950         |
| Ocenjena vrednost, EUR                                               |                                    |              | 19000,86        |
| Ocenjena vrednost, EUR, del parcele 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15 |                                    |              | 1266,72         |
| Ocenjena vrednost, EUR, del parcele 1723 2160/10, ID 888414, do 1/60 |                                    |              | 316,68          |

**Končni sklep:**

Ocenjena vrednost dela parcele 1723 2160/10, ID 888414, do 1/15

1.267 EUR

Ocenjena vrednost dela parcele 1723 2160/10, ID 888414, do 1/60

317 EUR

Na podlagi ocenjene vrednosti do 1/15 in do 1/60 ni mogoče neposredno, brez premisleka, sklepati o vrednosti nepremičnine do celote, zlasti, ker je za ocenitev vrednosti uporabljen na donosu zasnovan način. Uporaba tega načina v primeru ocenjevanja absolutne lastninske pravice najverjetneje ne bi bila primerna.

**6 ZAKLJUČEK**

Oceno tržne vrednosti solastninske pravice dolžnika na nepremičninah in delih nepremičnin pri k.o. Vič - 1723 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu in po načinu tržnih primerjav, in znaša po vrednosti in po stanju na dan ocenjevanja

| k.o. Vič - 1723                       | ocenjena vrednost, EUR, do 1/15 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/60 | ocenjena vrednost, EUR, do 1/12 | ocenjena vrednost, EUR, deleži dolžnika skupaj |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
| parcela 1723 2160/4, ID 4416567       | 280                             | 70                              |                                 | 350                                            |
| parcela 1723 2160/5, ID 3409273       | 1.198                           | 300                             |                                 | 1.498                                          |
| parcela 1723 2161/5, ID 5272106       | 948                             | 237                             | 1185                            | 2370                                           |
| parcela 1723 2161/6, ID 3929847       |                                 |                                 | 457                             | 457                                            |
| del parcele 1723 2160/1, ID 384833**  | 27                              | 7                               |                                 | 34                                             |
| del parcele 1723 2160/10, ID 888414** | 1.267                           | 317                             |                                 | 1584                                           |

\*\*predmet ocenjevanja sta dela parcele: parcela 1723 2160/1 v območju kmetijskih zemljišč in parcela 1723 2160/10 v območju kmetijskega zemljišča in stavbnega zemljišča

Na podlagi ocenjene vrednosti solastniških deležev dolžnika ni mogoče neposredno, brez premisleka, sklepati o vrednosti nepremičnin do celote.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. 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.

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

## IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

### 1. Izjava izvedenke in cenilke

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

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

### 2. Splošni omejitveni pogoji

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

Poročilo je namenjeno izključno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. VL 3206 In 380/2012, s pristopi Okrajnega sodišča Ljubljani, v zvezi s členom 178 ZIZ.

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.

Ljubljana, 25.5.2018

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 2.11.2010  
in cenilka za kmetijska zemljišča,  
št. odločbe MP: 705-68/2009 z dne 25.11.2009



Fotografije z oglada: območje z nepremičninami:



