



VS0098154744

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS za privatizacijo ter za

potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N,

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 1

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-

poročeno) 27 -09- 2017 (v 3 izvodih)

Z (s) _____ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne _____

, št. R _____

Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih

- kolikov je premalo za _____ EUR

- pisanje je prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, tekene vrednotnice in
pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1732-711-213 in ID znak 1732-711-214, kar predstavlja del 213 - stanovanje v netto tlorisni izmeri 62.80 m² v 6. etaži in del 214 klet v netto tlorisni izmeri 2.90 m² večstanovanjske stavbe na lokaciji Jakčeva ulica 8, Ljubljana.

V izvršilni zadevi:

Upnik : Volksbank Karten eG, Pernhargasee 7, Celovec, Avstrija (zastopa odv.
družba Pirnat-Kovačič-Škofič, o.p.,d.n.o., Jakšičeva 1, Ljubljana.

JP Energetika, d.d., Ljubljana, Verovškova 62, Ljubljana.

Dolžnik : Joka Malešević, Jakčeva 8, Ljubljana.

Okrajno sodišče v Ljubljani Opr. št. 3033 In 2203/2014, VL 50978/2016 in VL
137383/2014 - sodnica Mateja Gruškovnjak.

Ljubljana, 25.9.2017



1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Cenitveno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine ID znak 1732-711-213 in ID znak 1732-711-214, kar predstavlja del 213 - stanovanje v netto tlorisni izmeri 62.80 m² v 6. etaži in del 214 klet v netto tlorisni izmeri 2.90 m² večstanovanjske stavbe na lokaciji Jakčeva ulica 8, Ljubljana.

Okrajno sodišče v Ljubljani Opr. št. 3033 In 2203/2014, VL 50978/2016 in VL 137383/2014
- sodnica Mateja Gruškovnjak.

V izvršilni zadevi:

Upnik :

Volksbank Karten eG, Pernhargasee 7, Celovec, Avstrija
(zastopa odv. družba Pirnat-Kovačič-Škofič, o.p.,d.n.o.,
Jakšičeva 1, Ljubljana.

JP Energetika, d.d., Ljubljana, Verovškova 62, Ljubljana.

Dolžnik :

Joka Maleševič, Jakčeva 8, Ljubljana.

Ogled :

Ogled je bil načrtovan z dne v petek 22.9.2017 ob 17.30 uri. Na ogled se ni nihče odzval, zato je bil ogled izveden samo z zunanje strani in upoštevani so podatki iz baze podatkov stavb – GURS-a.

Datum ocene vrednosti:

22.9.2017

Datum ogleda :

22.9.2017 – zunanji ogled

Datum izdelave :

25.9.2017

Lastnik :

Joka Maleševič, Jakčeva 8, Ljubljana.

Ocenjevalec :

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.
Cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS za privatizacijo ter za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N,
Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko
Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, GSM 041-729-691
E-mail: lojze.boh@siol.com

1.2. Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- Da sem v poročilu o oceni vrednosti upošteval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v okviru SIC,
- Da so v poročilu uporabljeni podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- Da so moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne predpostavke, strokovne analize in sklepe;
- Da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb se naloga izdeluje kot zaključna naloga in je brezplačna, delo v zvezi z ocenitvijo tako ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Da sem si osebno ogledal nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja v kolikor ni drugače navedeno,
- Da mi pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči;

1.3 Postopek dela :

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika) in opravil ogled obravnavane nepremičnine,
- proučil omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine,
- proučil sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno,
- pri ocenjevanju vrednosti sem preveril uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- izvedel sem ustrezne raziskave glede na namen ceditve in podlago vrednosti,
- na osnovi zapisanega sem na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem izbral, preverili, analiziral in uskladil:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine,
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine,
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino,
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije,
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
- pregledal sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina, podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

1.4 Pomembnejše opombe in definicije pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov uporabljenih v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) :

- **MSOV** : so opredeljeni kot mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation standards Committee (IVSC),
- **Datum poročila** : datum poročila o ocenjevanju vrednosti je lahko enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.
- **Način ocenjevanja vrednosti** : na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene ali več posebnih metod.
- **Metoda ocenjevanja vrednosti** : poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.
- **Postopek ocenjevanja vrednosti** : dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.
- **Podlaga vrednosti** : Izjava o temeljnih načelih merjenja ocenjevanja vrednosti na določen način.
- **Cena (Price)** : je opredeljena kot znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za proizvod ali storitev (MSOV),
- **Vrednost (Value)** : je cena, za katero bi s verjetno pogodili kupci in prodajalci proizvodov in storitev. Vrednost ni dejstvo ampak ocena najverjetnejše cene (MSOV),
- **Nepremičninska pravica** : je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi povezane z lastništvom nepremičnine. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.
- **Tržna vrednost** : Tržna vrednost je definirana kot vrednost oziroma ocenjen denarni znesek, za katerega bi voljan in obveščen kupec in voljan in obveščen prodajalec, ki sta med seboj nepovezana in neodvisna na dan veljavnosti ocene, previdno in brez prisile zamenjala premoženje. Standardi poleg definicije vrednosti vsebujejo pojasnila, ki se navezujejo na tržno vrednost. Izpostavljam dve pojasnili :
 - tržna vrednost se meri kot najverjetnejša cena, ki jo lahko primerno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko primerno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko primerno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno oceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, neobičajna prodaja in neobičajni dogovori o povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katerakoli prvina posebne vrednosti;

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

1.5 Opis načinov ocenjevanja vrednosti

1.5.1 Način tržnih primerjav

V praksi je najpogostejše uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevalne nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobni proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcionira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevalna nepremičnina.

1.5.2 Na donosu zasnovan način

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnine načelo nadomestitve, saj preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot pa znaša vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve. To pri načinu kapitalizacije pomeni, iskanje primerljivih donosov nadomestnih nepremičnin in na tej podlagi ocenitve sedanje vrednosti teh donosov.

Vrednosti ocenjevanih nepremičnin ocenimo na podlagi koristi oziroma donosov, ki jih bo nepremičnina sposobna ustvarjati v prihodnosti. Seveda je taka ocena v veliki meri odvisna od primerljivih podatkov in informacij o bodočih tržnih dogajanjih.

Vrednost v najčistejši obliki je po načinu kapitalizacije donosa izračunava z naslednjo enačbo :

$V = I / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

I.....netto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja,

R.....stopnja kapitalizacije.

1.5.3 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na oceni stroškov za pridobitev enakovredne nepremičnine, saj preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot pa znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Tako pridobljeno oceno nato zmanjšamo za obseg vrednosti zmanjšanja zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov in povečamo za vrednost zemljišča.

Postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu poteka v naslednjih korakih:

1. Ocenitev vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano,
2. Ocenitev stroškov izgradnje nadomestitvene oziroma enakovredne nepremičnine,
3. Ocenitev zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
4. Popravek nadomestitvene vrednosti za obseg zmanjšanja vrednosti,
5. Izračun vrednosti nadomestitvenega objekta skupaj s pripadajočim zemljiščem,

O okviru nabavnovrednostnega načina obstaja nabavnovrednostna metoda, ki je ena najzahtevnejših metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin zaradi potrebe po dobrem poznavanju kalkulacij. Pri tej metodi lahko izračunavamo nadomestitveno ali pa reprodukcijsko vrednost izgradnje oziroma izboljšave.

Za posebne primere pa se uporablja še druga metoda, to je metoda zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ki pa se uporablja predvsem pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer neposredni tržni dokazi niso razpoložljivi ali pa so omejeni.

1.6 Uporabljene osnove

Ocenjevanje vrednosti temelji na naslednjih podlagah:

Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010, 91/2012);

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, MSOV 2017;

Slovenski poslovno finančni standard 2 - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS 106/13);

Pojasnila 1 - 6 k standardu ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 40/06, 54/05 in 91/05);

Strokovna literatura dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana, avgust 2007;

Standard površin SIST ISO 9836;

Stvarno pravni zakonik, Ur. L. RS 87/02, z dodatkom.

1.7. Naloga izvedenca :

Izvedenec naj prouči listinsko dokumentacijo opravi ogled nepremičnine in naj skladno s pravili stroke poda naslednje odgovore sodišču in sicer :

Oceni vrednost nepremičnine – ID znak 1732-711-213 in ID znak 1732-711-214, kar predstavlja del 213 - stanovanje v netto tlorisni izmeri 62.80 m² v 6. etaži in del 214 klet v netto tlorisni izmeri 2.90 m² večstanovanjske stavbe na lokaciji Jakčeva ulica 8, Ljubljana ?

2.0 OPIS NEPREMIČNINE

Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema :

Lokacija parcele in objekta se nahaja v okviru naselja Ljubljana Moste – Štepanjsko naselje Šiška oz. na lokaciji Jakčeva ulica 8, Ljubljana. Od mestnih cest vodi k nepremičnini asfaltna povezovalna cesta. Okolica je pozidana z strjeno stanovanjsko gradnjo, srednjih do deloma višjih gabaritov, delno je tudi poslovna pozidava. Objekti družbenega standarda : šola , VVZ, trgovine, gostinski objekt, pošta, banka in upravni objekti so v oddaljenosti do 1.0 km. Od centra mesta Ljubljane je lokacija oddaljena cca. 4.0 km. Na lokaciji pozidave je visoka komunalna opremljenost in sicer napeljava elektrike, vodovoda, telefonska napeljava, centralnega ogrevanja – daljinsko ogrevanje, plinska napeljava, CaTV ter kanalizacija.

Povezava z centrom Ljubljane je možna individualno z osebnim vozilom in z avtobusnim mestnim prevozom je dobra. Dostop je mogoč z vsemi potrebnimi vozili, katera so povezana za potrebe lastnika in za intervencijska vozila.

V sklopu objekta je možno tudi parkiranje v ustreznem obsegu v bližini so parkirišča, sam dostop do vhoda je zadovoljiv, parkirišča so min. zadovoljiva.

V smislu individualne komunalne opremljenosti je ta opremljena s komunalnimi napravami in sicer ima (v širšem smislu lokacije) :

- vodovodno in hidrantno omrežje,
- javno kanalizacijo,
- električno distributivno omrežje v kabelski izvedbi,
- telefonsko omrežje,
- plinsko omrežje,
- daljinsko ogrevanje.

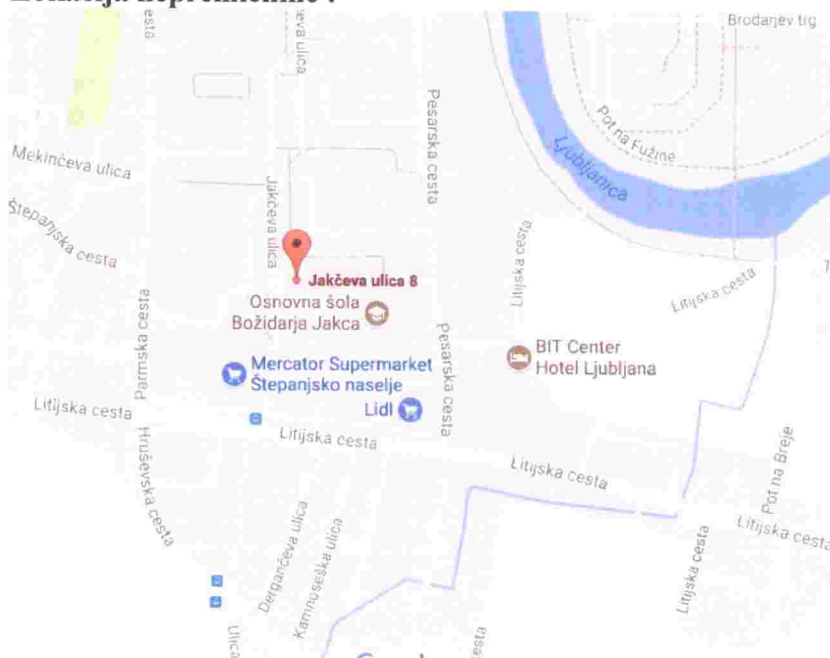
Stavbišče pa je v smislu kolektivne komunalne opremljenosti opremljeno s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe in sicer :

- asfaltne ceste s hodniki za pešce in vso potrebno prometno signalizacijo,
- javno razsvetljavo v kabelski izvedbi,
- parkirišča v sklopu cest, delno posebna parkirišča,
- odvodnavanje javnih in prostih površin v posebej urejeno kanalizacijo,
- delno zelene površine.

Lokacija :



Lokacija nepremičnine :



Zemljiškoknjižni podatki :

- Sama stavba št. 711 , k.o. 1732 Štepanja vas stoji na parcelni številki :
- Parc. št. 746, k.o. 1732 Štepanja vas v izmeri 840 m²

Dejanska raba : pozidano zemljišče – stavbišče

Namenska raba : stanovanjske površine

Parcela 746, k.o. 1732 Štepanja vas predstavlja stavbišče stavbe št. 711, k.o. 1732 Štepanja vas.

Tehnični opis stanovanjske zgradbe in stanovanja :

Stanovanjska zgradba je v osnovi zgrajena leta 1976, obnova strehe 2008, obnova fasade 2007, gradnja je armiranobetonska skeletna, skupaj je 17 etaž. Večstanovanjska stavba ima skupaj 17 etaž, stanovanje pa se nahaja v 6 etaži. Stanovanje je v osnovi 2 sobno, stanje je po podatkih GURS obnovljeno in sicer okna leta 2004 in instalacije 2005. Tlaki so glede na poznavanje teh stanovanj, keramika in parket, stene so ometane in beljene, mokri prostori obdelani v keramiki. Okna so zamenjana, glede na letnico zamenjave s termoizolacijsko zasteklitvijo. Instalacije so tipske, ogrevanje je centralno na daljinsko ogrevanje z razvodom grelnih teles - radiatorjev.

Netto tlorisna površina stanovanja je 62.80 m² stanovanje + 2.90 m² klet je skupaj **65.70 m²**.

Opis stavbe – GURS:

Katastrska občina 1732 številka stavbe 711

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Jakčeva ulica 8	
POVRŠINA STAVBE (M2)	12.107,4	
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1732 ŠTEPANJA VAS	746	840
ŠTEVILO ETAŽ	17	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	3	
VIŠINA STAVBE (M)	43,2	
ŠTEVILO STANOVANJ	167	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1976	
LETO OBNOVE STREHE	2008	
LETO OBNOVE FASADE	2007	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetón	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
DVIGALO	Da	

Katastrska občina 1732 številka stavbe 711 številka dela stavbe 213

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Jakčeva ulica 8
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	58,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	62,8
ŠTEVILKA ETAŽE	6
UPRAVNIK STAVBE	SPL LJUBLJANA d.d., poslovanje z nepremičninami in inženiring
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	3
LETO OBNOVE OKEN	2004
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2005
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne

Katastrska občina 1732 številka stavbe 711 številka dela stavbe 214

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Jakčeva ulica 8
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Klet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	2,9
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	2,9
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	SPL LJUBLJANA d.d., poslovanje z nepremičninami in inženiring
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet

Slike stanja :





3.0 ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA IN TRGA NEPREMIČNIN

Stanje na nepremičninskem trgu

Stanje na trgu nepremičnin, še posebej poslovnih, je močno povezano s gospodarskim stanjem v Sloveniji.

GURS je aprila 2017 izdala Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016.

Nekaj poudarkov:

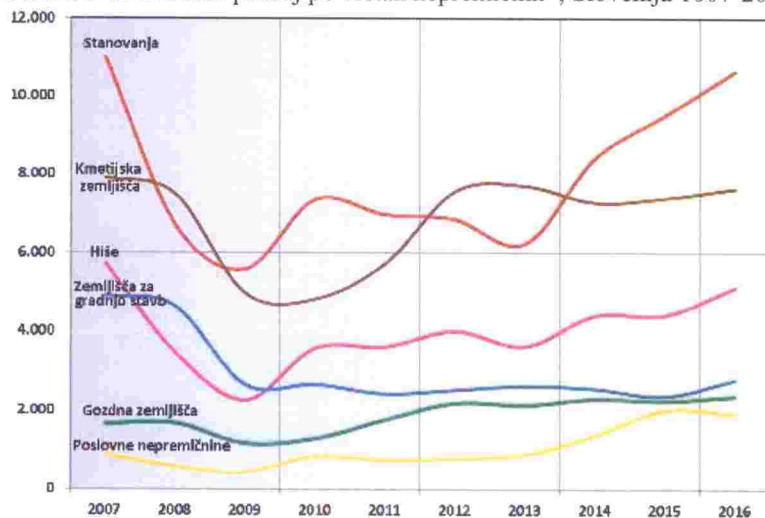
Ponudba in povpraševanje

Positivni dejavniki kot so gospodarska rast, rast zaposlovanja in plač ter zgodovinsko nizke obrestne mere so ugodno vplivali na povpraševanje na nepremičninskem trgu. Ugodne gospodarske okoliščine in klima še naprej vzpodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. Predvsem to velja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so nizke obrestne mere in sicer skromna rast obsega stanovanjskih posojil, ki traja že tri leta, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo nepremičnin vzpodbujajo tudi naložbe v nepremičnine, kot alternativo varčevanju ali bolj rizičnim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih vpliva tudi vse večji interes potencialnih investorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg.

Obseg prometa:

Po še preliminarinih podatkih smo leta 2016 evidentirali okoli 32 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Število stavb, delov stavb in zemljišč, ki so bili v teh poslih prodani, se je po posameznih vrstah nepremičnin zelo približalo tistemu iz rekordnega leta 2007.

Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 1007-2016 :



Stanovanjske nepremičnine - gibanje cen v letu 2015 in 2016 :

V Ljubljani je bilo prodanih približno 2950 stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma 8 odstotkov več kakor leto prej. Od tega je bila petina stanovanj prodana s pripadajočo garažo oziroma z enim ali več parkirnimi prostori. Število prodaj je začelo v drugi polovici lanskega leta stagnirati, tako da kaže le še šibek trend rasti. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala okoli 117.000 evrov oziroma 2.180 evrov na kvadratni meter uporabne površine in

se je v primerjavi z letom prej zvišala za 7 odstotkov. Od začetka preteklega leta kažejo cene rabljenih stanovanj v Ljubljani konstanten trend zmerne rasti.

Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani in po mestnih predelih, leto 2015, leto 2016 :

Analično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1522	1853
	Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	54
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	337	434
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.130
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	54
CENTER	Velikost vzorca	237	293
	Povprečna cena (€/m ²)	2.360	2.430
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1960
	Uporabna površina (m ²)	67	64
MOSTE	Velikost vzorca	286	351
	Povprečna cena (€/m ²)	1.870	2.040
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	49	48
ŠIŠKA	Velikost vzorca	413	494
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.100
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971
	Uporabna površina (m ²)	52	52
VIČ	Velikost vzorca	249	281
	Povprečna cena (€/m ²)	2.170	2.220
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	55

Povprečne cene rabljenih stanovanj glede na uporabno površino stanovanja, Ljubljana, leto 2016

Uporabna površina	Velikost vzorca	Povprečna cena (€/m ²)
do 20 m ²	34	2.250
20 do 40 m ²	527	2.320
40 do 60 m ²	653	2.160
60 do 90 m ²	524	2.090
90 do 120 m ²	89	2.250
120 m ² in več	26	2.270
Skupno	1853	2.180

Leto 2015 :

Uporabna površina	Velikost vzorca	Povprečna cena (€/m ²)
od 20 do 40 m ²	404	2.140
nad 40 do 60 m ²	517	1.990
nad 60 do 90 m ²	438	1.970
nad 90 do 120 m ²	64	2.300

4.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE

4.1. OCENA VREDNOSTI NA NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

Vrednost –Stanovanje je ocenjeno na osnovi preveritev podatkov o prodajnih transakcijah in sicer preko nepremičninskih agencij in ponudb na e-portalih ter ETN,GURS ocenjen in sicer :

Metoda neposredne primerjave prodaj

Pri tej metodi ocenjevalec določi vrednost nepremičninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Pri tem izbere podobne nepremičnine, ki so bile prodane nedavno in ugotovi razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi nepremičninami. Na podlagi razlik, ki vplivajo na vrednost, prilagodi cene nepremičninskih pravic primerjanih nepremičnin. Rezultat je ocena prodajnih vrednosti primerjanih nepremičnin, ki bi bile prodane z enakimi značilnostmi, kot ocenjevana nepremičnina. Tako prilagojena cene omogočajo ocenjevalcu določitev najverjetnejše cene, ki bi jo ocenjevana nepremičnina dosegla na trgu.

Metodo neposredne primerjave prodaj izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih nepremičnin,
- pregledamo podatke in izberemo ključne enote primerjave,
- pri prodajah izbranih primerljivih nepremičnin izvedemo prilagoditve.

Osnovni elementi primerjave so:

- obseg prenesenih nepremičninskih pravic,
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno),
- izdatki takoj po nakupu,
- tržni pogoji (spremembe zaradi časovnih razlik),
- lokacija,
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje),
- gospodarske značilnosti, ki vplivajo na morebitne prihodke, ki jih nepremičnina prinaša, kot tudi na z nepremičnino povezane odhodke,
- premične sestavine pri prodaji.

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Primerljive prodaje so pridobljene po podatkih GURS- baze ETN in baze Trgoskop in Cenilec. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

V nadaljevanju je prikazana ocena vrednosti glede na najbolj primerljive prodaje in sicer :

1. Prodajni podatek - poslovni prostor – ETN 297.565 :

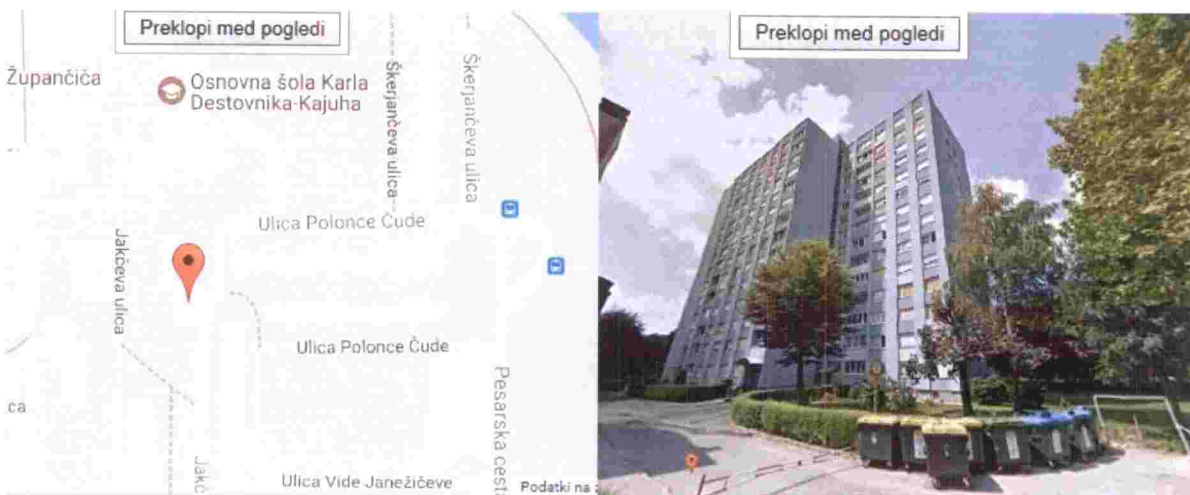
prodajna cena :	120.000 EUR
čas prodaje:	19.10.2016
lokacija :	Jakčeva 40, Ljubljana
neto tlorisna površina :	66.00 m2, nadstropja
dejanska raba – namen :	večstanovanjska stavba – 2 sobno stanovanje
stavba :	št. 337, del 433, k.o. 1732 Štepanjska vas, leto gradnje 1976
lega – etaža :	nadstropje
starost / leto gradnje :	1976
okolščine prodaje so bile običajne :	prosta tržna prodaja
prodajna cena na 1 m2 :	1.818 €/m2

Prilagoditve :

-	lokacija /lega:	+ 0 %
-	čas nakupa :	+ 2 %
-	fizično stanje/zasnova :	- 0 %
-	velikost :	- 0 %
-	lega/funkcionalnost :	+ 1 %

Skupaj prilagoditve : 1.03

Prilagojena vrednost : 1.873 EUR/m2

**2. Prodajni podatek - poslovni prostor – ETN 297.565 :**

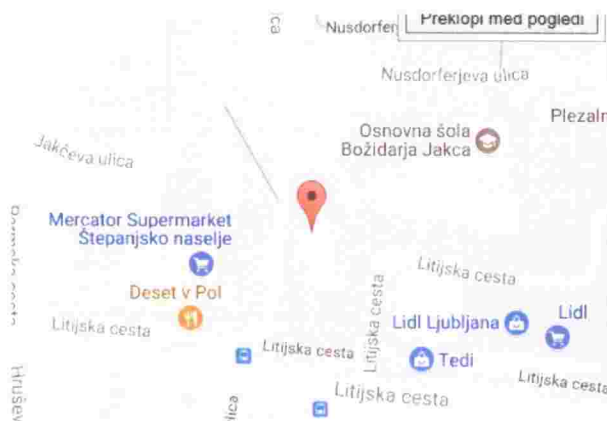
prodajna cena :	138.500 EUR
čas prodaje:	5.2.2017
lokacija :	Jakčeva 2, Ljubljana
neto tlorisna površina :	65.00 m2, nadstropja
dejanska raba – namen :	večstanovanjska stavba – 2 sobno stanovanje
stavba :	št. 773, del 81, k.o. 1732 Štepanjska vas, leto gradnje 1978
lega – etaža :	nadstropje
starost / leto gradnje :	1978
okolščine prodaje so bile običajne :	prosta tržna prodaja
prodajna cena na 1 m2 :	2.131 €/m2

Prilagoditve :

-	lokacija /lega:	+ 0 %
-	čas nakupa :	+ 0 %
-	fizično stanje/zasnova :	- 0 %
-	velikost :	- 0 %
-	lega/funkcionalnost :	+ 0 %

Skupaj prilagoditve : 1.00

Prilagojena vrednost : 2.131 EUR/m2



3. Prodajni podatek - poslovni prostor – ETN 322.214 :

prodajna cena :	122.500 EUR
čas prodaje:	30.3.2017
lokacija :	Bilečanska 4, Ljubljana
neto tlorisna površina :	66.00 m ² , nadstropja
dejanska raba – namen :	večstanovanjska stavba – 2 sobno stanovanje
stavba :	št. 962, del 55, k.o. 1732 Štepanjska vas, leto gradnje 1977
lega – etaža :	nadstropje
starost / leto gradnje :	1977
okolščine prodaje so bile običajne :	prosta tržna prodaja
prodajna cena na 1 m ² :	1.856 €/m ²

Prilagoditve :

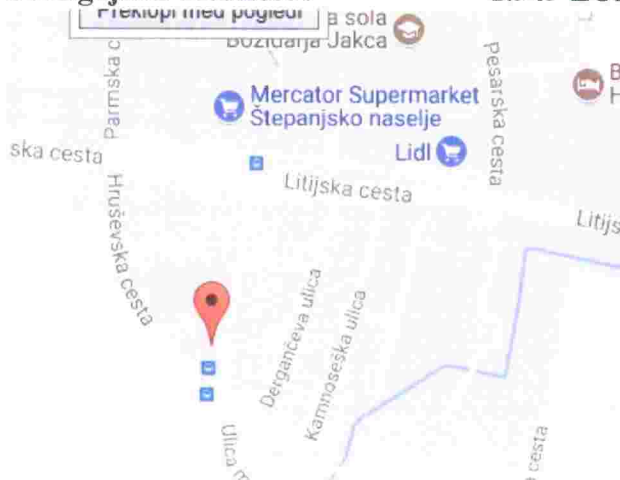
- lokacija /lega:	+ 0 %
- čas nakupa :	+ 0 %
- fizično stanje/zasnova :	+ 5 %
- velikost :	- 0 %
- lega/funkcionalnost :	+ 0 %

Skupaj prilagoditve :

1.05

Prilagojena vrednost :

1.949 EUR/m²



4. Prodajni podatek - poslovni prostor – ETN 331.890 :

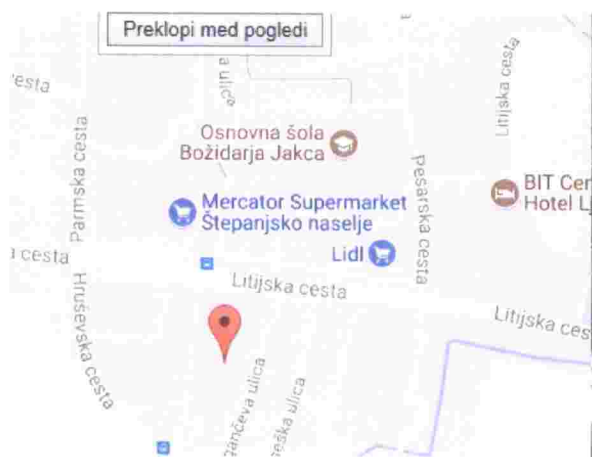
prodajna cena :	143.000 EUR
čas prodaje:	25.5.2017
lokacija :	Bilečanska 5, Ljubljana
neto tlorisna površina :	67.00 m2, nadstropja
dejanska raba – namen :	večstanovanjska stavba – 2 sobno stanovanje
stavba :	št. 929, del 20, k.o. 1732 Štepanjska vas, leto gradnje 1978
lega – etaža :	nadstropje
starost / leto gradnje :	1978
okolščine prodaje so bile običajne :	prosta tržna prodaja
prodajna cena na 1 m2 :	2.134 €/m2

Prilagoditve :

- lokacija /lega:	+ 0 %
- čas nakupa :	+ 0 %
- fizično stanje/zasnova :	+ 0 %
- velikost :	- 0 %
- lega/funkcionalnost :	+ 0 %

Skupaj prilagoditve : 1.005

Prilagojena vrednost : 2.134 EUR/m2



Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 do 4 :

Kriteriji za primerjavo:

Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vseh 4 nepremičnin je bilo prodanih brez omejitve nepremičninskih pravic, iz tega razloga ne delam prilagoditev.

Pogoji financiranja: vse nepremičnine so bile plačane v roku po podpisu prodajne pogodbe.

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bili prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje.

Tržni pogoji: vse nepremičnine so prodane v letu 2016 in 2017, zaradi tega so izvedene časovne prilagoditve, kot je navedeno .

Fizično stanje : Fizično stanje stanovanja je poznano na osnovi zunanjega ogleda. Upošteva se stanje po ogledu in sicer upošteva se, da gre za stanovanje z min. izboljšavam, sicer stavba po zunanosti v dobrem stanju.

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevanе nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija enaka za vse primerljive nepremičnine.

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča ni upoštevana.

Končna ocena vrednosti :

Upoštevajoč, da so primerljiva stanovanja podobna ocenjevani nepremičnini, upoštevam kot končno oceno vrednosti ponderirano povprečje 1-4 prodaje in sicer je to ocenjena vrednost 2.245 EUR/m².

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE v EUR:

	2.022 EUR/m ²
Korekcija glede na zunanji ogled – notranjost ni poznana :	0.95
Ocenjena vrednost :	1.921 EUR/m ²
Površina nepremičnine: stanovanje, 2 SS :	65.70 m ²
Ocena vrednosti stanovanja :	126.210 EUR
OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE :	126.200 EUR

Ocenjena vrednost nepremičnine – ID znak 1732-711-213 in ID znak 1732-711-214, kar predstavlja del 213 - stanovanje v netto tlorisni izmeri 62.80 m² v 6. etaži in del 214 klet v netto tlorisni izmeri 2.90 m² večstanovanjske stavbe na lokaciji Jakčeva ulica 8, Ljubljana je na način primerljivih prodaj ocenjena na vrednost :

Zaokroženo 126.200 EUR

(Z besedo : stošestindvajsettisočdvesto EUR)

5.0 SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI TRŽNE VREDNOSTI

Uskladitev in končna ocena tržne vrednosti :

Pri načinu tržnih primerjav sem upoštevala trenutne tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti odločil, da vrednost, ki sem jo dobil z načinom tržnih primerjav uporabim kot končno oceno vrednosti.

OCENA KONČNE VREDNOSTI :

Ocenjena vrednost nepremičnine – ID znak 1732-711-213 in ID znak 1732-711-214, kar predstavlja del 213 - stanovanje v netto tlorisni izmeri 62.80 m² v 6. etaži in del 214 klet v netto tlorisni izmeri 2.90 m² večstanovanjske stavbe na lokaciji Jakčeva ulica 8, Ljubljana je na način primerljivih prodaj ocenjena na vrednost :

Zaokroženo 126.200 EUR

(Z besedo : stošestindvajsettisočdvesto EUR)

Ocenjena vrednost dolžnika v deležu 1/1 Joka Maleševič je ocenjen za oba dela stavbe na vrednost 126.200 EUR.

Ocenjevalec - izvedenec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.

