



Eva Medved
Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko in
cenilka za kmetijska zemljišča
Tugomerjeva 50a, 1000 Ljubljana

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
VLOŽIŠČE 3
PREJETO
26 -06- 2017

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva cesta 10, 1000 Ljubljana
opr. št. 2769 VL 54440/2016

Zadeva: Posredovanje cenilnega poročila in računa - stroškovnika v postopku opr. št. 2769 VL 54440/2016

V prilogi pošiljam, v zadevi opr. št. 2769 VL 54440/2016, cenilno poročilo v treh izvodih z ocenitvijo vrednosti:

nepremičninskih pravic, solastninske pravice na nepremičnini na lokaciji Rusjanov trg 2 v Ljubljani, last dolžnika do 1/6 pri nepremičnini z ID znakom: del stavbe del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732,

in račun – stroškovnik za opravljeno delo v zadevi opr. št. 2769 VL 54440/2016.

15.6. 2017


Eva Medved
Sodna izvedenka in cenilka za
gradbeno stroko in cenilka za kmetijska zemljišča

Priloga:
- kot v tekstu



Eva Medved
Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno
stroko in cenilka za kmetijska zemljišča
Tugomerjeva 50a, 1000 Ljubljana

Opr. št. 2769 VL 54440/2016

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VL 54440/2016
Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
poročilo) 26-06-2017 (v 3 izvodih)
z (s) Igor Jakša
Poslano po pošti priporočeno na recepcijo dne
26.6.2017
Pisaneje in elektronsko z (s) EUR

POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI
NA LOKACIJI RUSJANOV TRG 2, LJUBLJANA,
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SLAPE - 1772, ŠT. STAVBE 1622:
DEL STAVBE 1772-1622-229, ID 5478732

Last dolžnika na dan ocenjevanja:

Igor Jakša, Rusjanov trg 2, 1000 Ljubljana, do 1/6

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 2769 VL 54440/2016



V Ljubljani, 15. junij 2017

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

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Opr. št. 2769 VL 54440/2016

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI
NA LOKACIJI RUSJANOV TRG 2, LJUBLJANA,
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SLAPE - 1772, ŠT. STAVBE 1622:
DEL STAVBE 1772-1622-229, ID 5478732

Last dolžnika na dan ocenjevanja:

Igor Jakša, Rusjanov trg 2, 1000 Ljubljana, do 1/6

V naravi je nepremičnina pri k.o. Slape – 1772, št. stavbe 1622: del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732: stanovanje št. 67, Rusjanov trg 2, v stanovanjski stavbi v Ljubljani, Rusjanov trg 1 na parc. št. 1754, Rusjanov trg 2, na parc. št. 1747 in Rusjanov trg na parc. št. 1740 k.o. Slape – 1772 z identifikacijsko številko stavbe 1772-1622.

Nepremičnino ocenjujem, kot bi bila prazna, brez bremen in brez premoženja.

K nepremičnini sodi solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Predmet ocenjevanja: solastniški delež dolžnika do 1/6 na nepremičnini, solastninska pravica na nepremičnini do 1/6.

Dostop: Dostop do stavbe je z javne površine na parcelo 1772 1739, dvorišče ob stavbi, z nje v stavbo.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 2769 VL 54440/2016 z dne 23.3.2017 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičnini del stavbe 1730-1715-250, ID 5459123, solastninske pravice do 1/3 v lasti dolžnika, v izvršilni zadevi opr. št. 2769 VL 54440/2016. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013 in ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

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

Oceno tržne vrednosti nepremičnine, solastninske pravice do 1/6 v lasti dolžnika pri ID znak 1772-1622-229, ID 5478732, zaključim z upoštevanjem rezultatov po na donosu zasnovanem načinu, in znaša po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja:

ID znak 1772-1622-229, ID 5478732 do 1/6, zaokroženo

16.500 EUR

Ocenjena vrednost predstavlja ocenjeno tržno vrednost ocenjevanega solastniškega deleža na nepremičnini do 1/6 in je ni mogoče neposredno aplicirati za ocenitev vrednosti nepremičnin, do celote.

Solastniški deleži na nepremičninah, ki v naravi niso določeni, se zelo slabo tržijo. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče solastniški delež pri nepremičnini prodati, v obdobju vsaj treh let, s primernim oglaševanjem.

Pri ocenjevanju nepremičnine upoštevam stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in drugih javnih evidenc o zemljišču, in ogleda. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

Ljubljana, 15.6.2017



EVA MEDVED

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



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2016
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE ID ZNAK DEL STAVBE 1772-1622-229, ID 5478732 (STANOVANJE)
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 6.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE
 - 6.2 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN, stanovanja v isti soseski
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE ID ZNAK 1772-1622-229, ID 5478732 na donosu zasnovan način
 - 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE: DOLOČITEV VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA DO 1/6
- 7 ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

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

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti nepremičnine, solastninske pravice na nepremičnini z ID znakom:

del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732, last dolžnika do 1/6,
po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

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

1.2 Vrsta pravice Solastninska pravica

1.3 Lastništvo vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja
Igor Jakša, Rusjanov trg 2, 1000 Ljubljana, do 1/6, dolžnik
Slavka Jakša, Rusjanov trg 2, 1000 Ljubljana, do 2/3
Simon Jakša, Rusjanov trg 2, 1000 Ljubljana, do 1/6

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

1.5 Namen ocenitve Izvršilna zadeva opr. št. 2769 VL 54440/2016

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 31.5.2017, ob 16.30 uri, navzoči: nihče od vabljenih

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 15.6.2017

1.9 Datum poročila 15.6.2017

1.10 Identifikacija nepremičnine

Ocenjujem nepremičnino, solastninsko pravico dolžnika do 1/6 na nepremičnini, stanovanju št. 67 v stanovanjski stavbi v Ljubljani, Rusjanov trg 1 na parc. št. 1754, Rusjanov trg 2, na parc. št. 1747 in Rusjanov trg na parc. št. 1740, k.o. Slape, z identifikacijsko številko stavbe 1772-1622, k.o. Slape – 1772, št. stavbe 1622:

del stavbe	229	stanovanje št. 67	73,78	m2	ID 5478732
------------	-----	-------------------	-------	----	------------

K nepremičnini sodi solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini:

splošni skupni del stavbe v etažni lastnini: stavba 1772-1622 (ID 5378713)

splošni skupni del stavbe v etažni lastnini: parcela 1772 1739 (dvorišče ob stavbi)

splošni skupni del stavbe v etažni lastnini: parcela 1772 1754 (ID 482313) (stavbišče)

splošni skupni del stavbe v etažni lastnini: parcela 1772 1747 (ID 5184598) (stavbišče)

splošni skupni del stavbe v etažni lastnini: parcela 1772 1740 (ID 314759) (stavbišče)

in posebni skupni deli stavbe v etažni lastnini.

Predmet ocenjevanja: solastniški delež dolžnika do 1/6 na nepremičnini, solastninska pravica na nepremičnini do 1/6.

Nepremičnino ocenjujem, kot bi bila prazna, brez bremen in brez premočnin.

Namenska raba prostora k.o. Slape – 1772 (vir: Urbinfo):

Območje nepremičnine je v območju stavbnih zemljišč, podrobnejše namenske rabe SScv pretežno večstanovanjske površine v območju enote urejanja prostora z oznako MO-66, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami).

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi k.o. Slape - 1772, v času ocenjevanja:

del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732 (stanovanje):

Dve plombi.

K nepremičnini sodi solastnina na splošnih skupnih delih stavbe in posebnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Lastništvo v času ocenjevanja:

Igor Jakša, Rusjanov trg 2, 1000 Ljubljana, do 1/6, dolžnik

Slavka Jakša, , 1000 Ljubljana, do 2/3

Simon Jakša, , 1000 Ljubljana, do 1/6

Pri nepremičnini je, pri solastniškem deležu dolžnika, do 1/6, v času ocenjevanja vpisanih osem zaznamb hipotek z zaznambami izvršbe.

stavba 1772-1622, ID 5378713, ID 5378713:

Ena plomba.

parcela 1772 1739 (dvorišče ob stavbi):

Ena plomba.

parcela 1772 1754 (ID 482313) (stavbišče):

Ena plomba.

parcela 1772 1747 (ID 5184598) (stavbišče):

Ena plomba.

parcela 1772 1740 (ID 314759) (stavbišče):

Ena plomba.

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

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

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

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra, za ocenjevano nepremičnino in za sosednje nepremičnine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 78/10, s spremembami);
- Podatki portala Urbinfo;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 (MSOV 2013);
- 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);
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014, Marec 2015, GURS;
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, Marec 2016, GURS;
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, April 2017, GURS;
- Poročilo o najemnih poslih 2016, oktober 2016, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost.

Lastništvo na nepremičnini sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa in je povzeto v točki 1.10.

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

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

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

Poročilo ni namenjeno za računovodsko poročanje.

Dolžnik se ogleda ni udeležil in ni omogočil ogleda stanovanja. Ogled je bil opravljen z zunanje stani. Menim, da je za ocenitev vrednosti na podlagi ogleda od zunaj, podatkov za ocenitev vrednosti v izvršilnem postopku, dovolj in zadostujejo za ocenitev vrednosti: na stanje notranjosti sklepam na podlagi ogleda od zunaj, upoštevam podatke javnih evidenc: evidenca nepremičnin, atlas okolja, urbinfo.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno uporabi v postopku opr. št. 2769 VL 54440/2016 Okrajnega sodišča v Ljubljani.

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

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2016

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast

prometa, ta se je začela leta 2014, v letu 2015, ko so cene stanovanjskih nepremičnin dosegle dno, rasti prometa sledi rast cen na stanovanjskem trgu.

Evidentiran promet z nepremičninami v letu 2016:

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

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

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

Na Osrednjeslovenskem območju je bilo leta 2016 evidentiranih:

- 4072 prodaj stanovanj, kar je 13 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1108 prodaj hiš, kar je 11 odstotkov več kakor leta 2015,
- 642 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 16 odstotkov več kakor leta 2015,
- 879 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,
- 323 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 17 odstotkov več kakor leta 2015,
- 478 prodaj pisarniških prostorov, 115 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 38 prodaj gostinskih lokalov.

Trg na Osrednjeslovenskem območju v letu 2016:

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

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

Kmetijska in gozdna zemljišča:

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

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

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

Ljubljana:

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

Tabela: Pregled povprečnih cen stanovanj v Ljubljani:

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

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

Tabela: Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj glede na površino

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pregled trga po tipu nepremičnin, Slovenija:

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

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

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

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

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

* Podatki za leto 2016 še niso dokončni.

vir: GURS

Sekundarni trg: Cene rabljenih stanovanj so dno dosegle v letu 2015, v letu 2016 je prišlo do preobrata. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je v letu 2016 znašala

1.510 EUR/m², med območji spremljanja obstajajo velike razlike, tudi padanje cen (Nova Gorica z okolico, stagnacija v Mariboru).

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

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

Praktično v vseh večjih urbanih središčih je zaznati pomanjkanje novogradenj.

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

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

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

V Ljubljani je bilo v letu 2016 evidentiranih 269 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar je skoraj 30 % vseh takih prodaj v državi (od tega 34 prodaj na prisilnih javnih dražbah). Povprečna cena na prostem trgu je bila 2.660 EUR/m², povprečno leto zgraditve pa 2014. Cena se je v primerjavi z letom prej povečala za 6 %.

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

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

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

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

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

Stanovanja, leto 2016

Območje	Vzorec (N)	Primerja (m ²)	Leto zgraditve	Cena (€/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	6827	53	1975	1.510	↗
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	2503	54	1975	2.040	↗
GORENJSKO OBMOČJE	620	49	1974	1.450	↗
GORIŠKO OBMOČJE	206	55	1975	1.210	↗
OBALNO OBMOČJE	480	52	1975	2.120	↗
KRAŠKO OBMOČJE	68	54	1973	1.270	↗
NOTRANJSKO OBMOČJE	140	53	1974	1.000	↗
DOLENJSKO OBMOČJE	264	51	1976	1.100	↗
POSAVSKO OBMOČJE	294	50	1970	770	↗
SAVINJSKO OBMOČJE	748	53	1975	1.050	↗
KOROŠKO OBMOČJE	165	54	1974	910	↗
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1195	53	1974	1.040	↗
POMURSKO OBMOČJE	144	52	1975	810	↗

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

vir: GURS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2016

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto gradnje	Zemljišče (m ²)	Cena (€)	Trend cene
SLOVENIJA	2653	160	1973	900	113.000	↗
OSREDNJE-SLOVENSKO OBMOČJE	631	170	1975	660	177.000	↑
GORENJSKO OBMOČJE	234	170	1972	680	139.000	↑
GORIŠKO OBMOČJE	154	150	1946	720	81.000	↗
OBALNO OBMOČJE	122	150	1966	430	205.000	↗
KRAŠKO OBMOČJE	48	160	1912	860	123.000	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	48	150	1939	920	73.000	□
DOLENJSKO OBMOČJE	229	150	1975	1320	68.000	↑
POSAVSKO OBMOČJE	134	140	1972	1120	57.000	↘
SAVINJSKO OBMOČJE	276	160	1972	930	82.000	↑
KOROŠKO OBMOČJE	61	180	1982	830	93.000	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	482	150	1976	1080	82.000	↑
POMURSKO OBMOČJE	184	130	1970	1470	51.000	↗

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

vir: GURS

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

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

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

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

Po še preliminarnih podatkih je bilo v letu 2016 evidentiranih 1247 prodaj pisarniških prostorov, od celotnih poslovnih stavb do manjših pisarn v večlastniških poslovnih ali

stanovanjskih stavbah, 73 % na prostem trgu, 18 % na prostovoljnih javnih dražbah in 9 % na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju.

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

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

Lokali: trgovski, storitveni in gostinski lokali:

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

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

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

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

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

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

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

Garaže in parkirni prostori:

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

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

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

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

Samostojni promet z garažami in parkirnimi prostori v stavbah je omembe vreden le v Ljubljani in v Mariboru. V Ljubljani smo lani evidentirali približno 590 samostojnih prodaj garaž in parkirnih prostorov. Povprečna pogodbeni cena samostojnih garaž je znašala 9.700 EUR (upoštevano število prodaj je 88), garaž v vrstnih ali skupnih garažah 9.500 EUR (205) in parkirnih prostorov v skupnih garažah 11.300 EUR. V Mariboru smo lani evidentirali

približno 130 samostojnih prodaj garaž in parkirnih prostorov. Povprečna cena samostojnih garaž je znašala 5.700 EUR (upoštevano število prodaj 47), vzorci za vrstne garaže ter garaže in parkirne prostore v skupnih garažah pa so premajhni za verodostojno statistično analizo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2016

Območje	Vzorec (n)	Velikost (m ²)	Cena (€/m ²)	Trend cene
SLOVENIJA	1527	1350	61	↑
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	406	1320	132	↑
GORENJSKO OBMOČJE	83	1840	102	□
GORIŠKO OBMOČJE	53	1760	29	□
OBALNO OBMOČJE	68	1210	77	□
KRAŠKO OBMOČJE	27	1780	28	□
NOTRANJSKO OBMOČJE	58	720	25	□
DOLENJSKO OBMOČJE	171	1670	24	↑
POSAVSKO OBMOČJE	59	1280	26	□
SAVINSKO OBMOČJE	125	1540	33	↓
KOROŠKO OBMOČJE	66	1630	19	□
ŠTAJERSKO OBMOČJE	262	980	36	↑
POMURSKO OBMOČJE	136	1270	11	↓

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Površine zemljišč so zaokrožene na 10 m².

vir: GURS

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)

Načini vrednotenja:

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

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

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 najemojemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

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

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

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

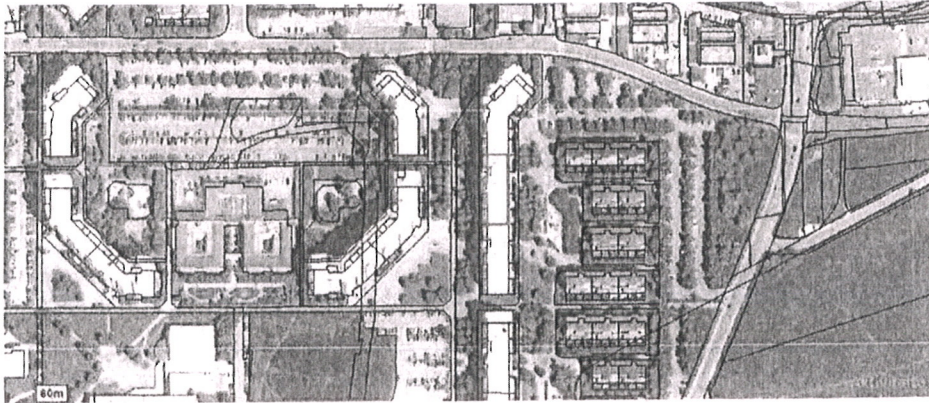
Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

Opis okolja: Stanovanje leži v stanovanjskem bloku Rusjanov trg 2 v Ljubljani, v vmesni stavbi v nizu podobnih stavb stanovanjske soseske v Fužinah.

Soseska je bila zgrajena v osemdesetih letih, nizi višjih večstanovanjskih stavb, z dvigali, in nizi nižjih večstanovanjskih stavb, brez dvigal. Dostop do soseske je z Zaloške ceste, z nje na Chengdujsko cesto, z nje na zbirno cesto Nove Fužine, ki naselje prečno povezuje. Z zbirne ceste, tudi s Chengdujske, se odcepijo asfaltirane dovozne ceste do skupin večstanovanjskih stavb, grajenih v nizih. Ob stavbah so zelene površine s potmi za pešce, promet je umaknjen od stavb, do asfaltiranih parkirišč, do stavb so urejene interventne poti. V soseski so objekti za oskrbo: trgovine, banke, pošta, šola, vrtec, storitvene dejavnosti. V bližini je priključek na avtocestno omrežje. Teren je ravninski. Soseska je razvita soseska.



Dostop: Dostop do naselja je z Zaloške ceste, nato na ceste, ki se z Zaloške prečno odcepijo, tudi Chengdujska cesta. S Chengdujske se odcepijo dovozne poti naselja, in poti do parkirišč ob nizih blokov ob Rusjanovi ulici. V bližini vozijo proge mestnega prometa, v bližini je tudi priključek na ljubljansko obvozno cesto in avtocestno omrežje.

Individualna komunalna opremljenost: Električna, vodovod, kanalizacija, ogrevanje je daljinsko, kabelska TV, omrežje elektronskih komunikacij, domofon, nadzorni sistem na hodnikih stavbe.

Kolektivna komunalna opremljenost:

Električna, vodovod, kanalizacija, vročevod, plin, telefon, kabelska TV, omrežje elektronskih komunikacij, domofon. Ceste so asfaltirane, z urejeno javno razsvetljavo, odvodnjavanjem in primerno prometno signalizacijo. Površine za pešce so asfaltirane ali tlakovane, z urejeno javno razsvetljavo. Parkirišča za stanovalce so urejena na parkiriščih v bližini stavbe, v bližini so pokrite garažne stavbe.

Družbeni dejavniki:

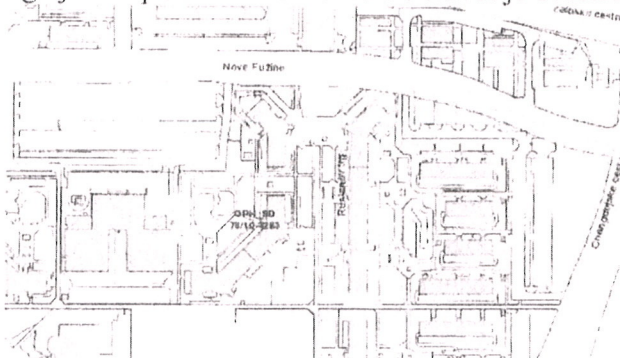
Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti od sto metrov do treh kilometrov.

Povzetek: Lokacija je zanimiva za kupce, ki iščejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Soseska je med kupci dobro prepoznana, urejena, komunalno dobro opremljena, v neposredni bližini so objekti za oskrbo, osnovna šola in vrtec.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE ID ZNAK DEL STAVBE 1772-1622-229, ID 5478732 (STANOVANJE)

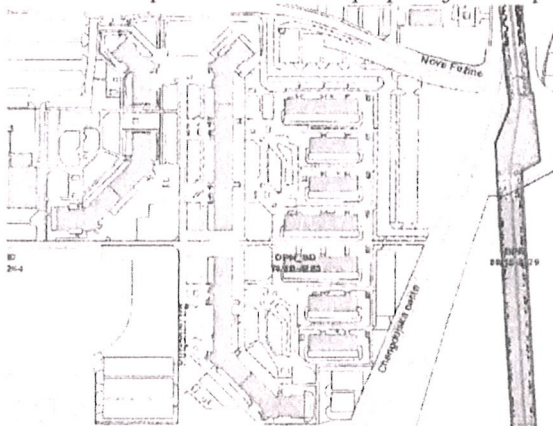
5.1 Opis stavbe Rusjanov trg 2 na parc. št. 1717/1, in stanovanja del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732

Večstanovanjska stavba Rusjanov trg 1, Rusjanov trg 2 in Rusjanov trg 3, Ljubljana, skupaj št. stavbe 1772-1622, je bila zgrajena leta 1986. Vmesni del stavbe, Rusjanov trg 2, je zgrajen na parceli 1772 1747. Ob stavbi je dvorišče stavbe na parceli 1772 1739.



vir: Urbinfo

Stavbo z dvoriščem obdaja parcela 1772 1633/1 v lasti MOL, v naravi celotna skupna površina dela naselja s parki, potmi in parkirišči, pri njej je v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba spora o določitvi pripadajoče nepremičnine.



vir: Urbinfo

Dostop: Dostop do dela naselja je najlažji z Zaloške ceste, nato na Chengdujsko cesto in cesto Nove Fužine, s katerih se odcepijo dovozne asfaltirane poti naselja, in poti do parkirišč. V bližini vozijo proge mestnega prometa, v bližini je tudi priključek na ljubljansko obvozno cesto in avtocestno omrežje.

Dostop do stavbe Rusjanov trg 2, Ljubljana je s parcele 1772 1633/1, v lasti MOL, z nje na dvorišče ob stavbi s parcelo 1772 1739.

V naravi je nepremičnina pri k.o. Slape - 1772, št. stavbe 1622: del 1772-1622-229, ID 5478732: stanovanje št. 67 z balkonom in s kletno shrambo, v večstanovanjski stavbi v Ljubljani, Rusjanov trg 2.

K nepremičnini sodi solastnina na splošnih skupnih delih stavbe in posebnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Nepremičnino ocenjujem, kot bi bila prazna, brez bremen in brez premožnin.

Predmet ocenjevanja: solastniški delež dolžnika do 1/6 na nepremičnini, solastninska pravica na nepremičnini do 1/6.

Večstanovanjska stavba Rusjanov trg 2 je vmesna v nizu treh podobnih krakov stavbe 1772 1622 v severovzhodnem delu Fužin. Vstop v stavbo je z ravni terena z vzhodne strani, pod nadstreškom stavbe, s pomožnim vhodom na zahodni strani, v srednji del stavbe, v avlo, ob njej je območje vertikalnih komunikacij z dvigali in s stopnišči, ki povezujejo etaže, ob stopniščih so hodniki, z njih je urejen vstop v hodnike, hodnik proti severu in hodnik proti jugu, ki sta zaprta. S hodnikov stanovanjci vstopajo v stanovanja.

Stabna je armiranobetonska težkomobtažna stavba, po podatkih GURS grajena leta 1986. Stavba ima dve kleti, klet za stanovalce, s pomožnimi prostori in zaprto stopnišče, pritlično etažo s predprostorom in avlo in s pritličnimi stanovanji z atriji, in z dvanajstimi nadstropji s stanovanji. Fasada so armiranobetonske montažne plošče. Skupni prostori so tlakovani s keramiko, teraco ploščami, pvc, v kleti je beton, stene in stropi skupnih prostorov so ometani in slikani, stavbno pohištvo skupnih prostorov so kovinski okvirji z zasteklitvijo. Osrednji del stavbe je zaklenjen, z dostopanjem le za stanovalce. V nadstropja vodijo stopnice, ob montažne stopnice, in dvigali, v vsaki etaži je s predprostora ob hodniku vstop do hodnikov s stanovanji, ocenjevano stanovanje je ob hodniku, ki od dvigala vodi proti jugu in je zaprt.

V stavbi so domofon, dvigali, električna, vodovod, kanalizacija, priključek na kabelsko televizijo, omrežje elektronskih komunikacij, ogrevanje je daljinsko, v stavbi je nadzorni sistem v območju skupnih površin, hodnikov.

Stavba je dobro vzdrževana.

Ob stavbi so površine brez prometa, urejene kot park s tlakovanimi ali asfaltiranimi potmi za pešce, v bližini so asfaltirana parkirišča, ki jih uporabljajo stanovalci, tudi garažne hiše z lastniškimi garažami.

Zunanja ureditev je dobro vzdrževana.

Ocenjevano stanovanje je v sedmem nadstropju, predpostavljena lega na podlagi pregleda požarnih redov: proti jugu, orientirano proti zahodu, z balkonom – ložo. S hodnika je urejen vstop v stanovanje v hodnik, kot predprostor, ki poteka ob notranji steni, z njega so urejeni vstopi v kopalnico in stranišče v notranjosti stanovanja, v sobo, v osrednjo sobo, v bivalna prostora: jedilnico z dnevno sobo, z izhodom na balkon – ložo.

Shramba je v kleti stavbe, z dostopom do stavbe iz skupnih prostorov stavbe nato v skupni hodnik stanovanj.

V stanovanju so električna, vodovod, kanalizacija, ogrevanje je daljinsko, tudi za pripravo tople vode, prenosnik so radiatorji, kabelska TV, omrežje elektronskih komunikacij, domofon, nadzorni sistem.

Predpostavim normalno vzdrževanje stanovanja.

5.2 Površine, vir: GURS kataster stavb in zemljiška knjiga

ID znak 1772-1622-229, ID 5478732 (stanovanje), vir: GURS kataster stavb

Površina dela stavbe	73,8 m ²
uporabna površina dela stavbe	62,0 m ²
balkon	5,90 m ²
shramba v kleti	5,60 m ²

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

6.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ceditve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV 2013 uporabljamo sledeče načine ocenjevanja:

- Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.
- Na donosu zasnovan način: je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Za ocenjevanje zemljišč, na katerih je predvidena gradnja, je manj primeren.
- Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

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

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

Faze ocenjevanja:

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

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

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

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

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

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

Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega

- zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta .
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

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

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

Izbran način ocenjevanja:

Predmet ocenjevanja je solastniški delež na nepremičnini, do 1/6, ki v naravi ni določen, glede na lastnosti nepremičnine pa je ni mogoče razdeliti v naravi v skladu s solastniškimi deleži, tudi ne brez vložkov. O prodajah solastniških deležev na trgu v evidencah tudi ni podatkov o izvršenih prodajah ali o primerljivih ponudbah.

Nepremičnino solastniki lahko oddajajo v najem, kar ocenjujem za najprimernejšo rabo nepremičnine v času ocenjevanja ob upoštevanju namena ocenjevanja in glede na razpoložljivost podatkov o oddajanju in prodaji (Cenilec in Trgoskop) na trgu.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine, solastniškega deleža na nepremičnini, izvedem na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav: ocenitev vrednosti po načinu tržnih primerjav je, glede na predmet ocenjevanja, solastninska pravica na nerazdeljeni nepremičnini, ki je v naravi ni mogoče razdeliti, manj primeren. V evidencah ni podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin, do 1/6, prodanih v pogojih prostega trga, za ocenitev vrednosti.

Nabavnovrednostni način ni primeren način ocenjevanja vrednosti stanovanjskih nepremičnin, stanovanj v večstanovanjskih stavbah, niti deležev pri teh nepremičninah, če na trgu so dokazi, ki omogočajo uporabo na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav.

Analiza najgospodarnejše 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.

Analiza zakonske dopustnosti: Po podatkih OPPN: občinski podrobni prostorski načrt na zemljišču možna gradnja stavb v skladu s tipi stavb območja, trenutno stanje.

Analiza fizične izvedljivosti: Po preverjanju podatkov o mikrolokaciji, površini in obliki zemljišča, lastnosti temeljnih tal in skladnostjo z okoljem zaključim, da je obravnavano območje primerno za pozidavo v obsegu zakonske dopustnosti, po sprejetem OPPNju.

Obe finančni analizi sta odvisni od dejavnikov, ki ob ocenjevanju niso znani.

Glede na navedeno povzamem, da je po stanju ob ocenjevanju, najgospodarnejša raba obravnavanega zemljišča: obstoječe stanje: trenutna raba.

6.2 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN, stanovanja v isti soseski

Analiza izvršenih prodaj v Fužinah: Pregledam izvršene transakcije (vir: CENILEC) s stanovanji v soseski Fužine, po letu 2015, vse prodaje

Stanovanja površin do 30 m² uporabne površine: Prodanih je bilo 35 stanovanj, po pogodbenih cenah od 1700 EUR/m² do 3.300 EUR/m², povprečna pogodbeni cena je bila 2.350 EUR/m², polovica stanovanj je bila prodanih pod pogodbeno ceno 2.240 EUR/m², te cene ni dosegla (mediana). V letih 2013 in 2014: Prodajne cene, tri stanovanja, so bile od 2.240 EUR/m² do 2.400 EUR/m² za m² uporabne površine.

Stanovanja površin od 30 m² do 40 m² uporabne površine: Prodanih je bilo 13 stanovanj, po pogodbenih cenah od 1.800 EUR/m² do 3.000 EUR/m², povprečna pogodbeni cena je bila 2.280 EUR/m², polovica stanovanj je bila prodanih pod pogodbeno ceno 2.280 EUR/m², te cene ni dosegla (mediana).

Stanovanja površin nad 40 m² do 50 m² uporabne površine: Prodanih je bilo 15 stanovanj, po pogodbenih cenah od 1.950 EUR/m² do 2.660 EUR/m², povprečna pogodbeni cena je bila 2.320 EUR/m², polovica stanovanj je bila prodanih pod pogodbeno ceno 2.250 EUR/m², te cene ni dosegla (mediana).

Stanovanja površin nad 50 m² do 60 m² uporabne površine: Prodanih je bilo 49 stanovanj, po pogodbenih cenah od 1.730 EUR/m² do 3.030 EUR/m², povprečna pogodbeni cena je bila 2.170 EUR/m², polovica stanovanj je bila prodanih pod pogodbeno ceno 2.130 EUR/m², te cene ni dosegla (mediana).

Stanovanja površin nad 60 m² do 70 m² uporabne površine: Prodanih je bilo 23 stanovanj, po pogodbenih cenah od 1.630 EUR/m² do 2.450 EUR/m², povprečna pogodbeni cena je bila 1.970 EUR/m², polovica stanovanj je bila prodanih pod pogodbeno ceno 1.920 EUR/m², te cene ni dosegla (mediana).

Stanovanja površin nad 70 m² uporabne površine: Prodanih je bilo 21 stanovanj, po pogodbenih cenah od 1.670 EUR/m² do 2.350 EUR/m², povprečna pogodbeni cena je bila 1.940 EUR/m², polovica stanovanj je bila prodanih pod pogodbeno ceno 1.940 EUR/m², te cene ni dosegla (mediana).

Ponudbe za najem stanovanja, Fužine, v stavbah, grajenih med letom 1970 in 1990

V času ocenjevanja je v najem ponujeno večje stanovanje, površine 87 m², popolnoma opremljeno po obnovi v letu 2007, ponudbena cena: 700 EUR/mesec

Manjša stanovanja, garsonjere, opremljene in obnovljene, so ponujene v najem po ponudbenih cenah:

za 28 m ²	400 EUR/mesec
za 24 m ² , s parkiriščem	300 EUR/mesec
za 30 m ²	250 EUR/mesec
za 45 m ²	450 EUR/mesec

Podatki o realiziranih najemih stanovanj, Fužine, vsi najemi po letu 2015, vir: Cenilec:

Stanovanja se oddajajo pretežno opremljena, pred oddajanjem jih lastniki obnovijo vsaj v najosnovnejšem obsegu: nujna popravila, popravila tlakov, popravila ali obnova slikopleskarskih del. Med podatki uradnih evidenc o sklenjenih najemnih poslih je veliko število podatkov o najemninah, ki so odstopajoče nizke glede na tiste iz ponudbe na trgu, teh pri prikazu ne upoštevam.

Dosežene najemnine, tudi za večja stanovanja, ne presegajo pogodbenih cen 600 EUR/mesec, pri stanovanjih do 60 m² ne presegajo pogodbenih cen 500 EUR/mesec.

Stanovanja površin do 30 m², oddana površina: Najemnine so dosegle pogodbene cene do 300 EUR/m², večina sklenjenih poslov je bila v razponu od 200 EUR/mesec do 300 EUR/mesec za enoto.

Stanovanja površin nad 30 m² do 40 m², oddana površina: Najemnine so dosegle pogodbene cene do 330 EUR/m², večina sklenjenih poslov je bila v razponu od 275 EUR/mesec do 330 EUR/mesec za enoto, med podatki uradnih evidenc so podatki o najemninah pod 200 EUR/mesec, zanje menim, da obstaja verjetnost, da ne odražajo dejanskega stanja.

Stanovanja površin nad 40 m² do 50 m², oddana površina: Najemnine so dosegle pogodbene cene do 400 EUR/m², večina sklenjenih poslov je bila v razponu od 300 EUR/mesec do 400 EUR/mesec za enoto, med podatki uradnih evidenc so podatki o najemninah pod 270 EUR/mesec, zanje menim, da obstaja verjetnost, da ne odražajo dejanskega stanja.

Stanovanja površin nad 50 m² do 60 m², oddana površina: V evidenci sklenjenih poslov je podatek o oddanem stanovanju površine 54 m², pogodbeni vrednost najemnine: 500 EUR/mesec/enoto.

Stanovanja površin nad 60 m² do 70 m², oddana površina: Najemnine so dosegle pogodbene cene do 500 EUR/m², večina sklenjenih poslov je bila v razponu od 300 EUR/mesec do 500 EUR/mesec za enoto, med podatki uradnih evidenc so podatki o najemninah pod 250 EUR/mesec, zanje menim, da obstaja verjetnost, da ne odražajo dejanskega stanja.

Stanovanja površin nad 70 m² do 90 m², oddana površina: Najemnine so dosegle pogodbene cene do 600 EUR/m², večina sklenjenih poslov je bila v razponu od 300 EUR/mesec do 600 EUR/mesec za enoto.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE ID ZNAK 1772-1622-229, ID 5478732 na donosu zasnovan način

Predmet ocenjevanja je solastniški delež nepremičnine do 1/6 nepremičnine, v skladu s solastniškimi deleži ni mogoče razdeliti v naravi.

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, ki predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnine. 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 oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je bila izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin za stanovanja, 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 računana z naslednjo enačbo : $V = D / K$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,
D.....neto donos, donos iz poslovanja
K.....mera kapitalizacije.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

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

Nepremičnino, stanovanja v ljubljanski stanovanjski soseski, je mogoče oddati v najem. Stavba je dobro vzdrževana, lokacija je med tistimi, ki iščejo stanovanja za nakup ali za najem prepoznavna.

Podlage za določitev prihodka od oddajanja v najem:

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

Izbrana enota primerjave: stanovanje: stanovanja se oddajajo in so ponujena v najem po cenah za stanovanje, pri tem je pri izbiri verjetne najemnine potrebno upoštevati tudi lastnosti stanovanja glede površine.

A) Prihodek

Prihodek ocenim z ocenitvijo potencialne, verjetne, najemnine, ki bi jo nepremičnina na trgu dosegla. Najemnina od oddajanja v najem: Najemnine ne vključujejo stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja, dobave energentov in drugih komunalnih stroškov.

Verjetno najemnino določim na podlagi pregleda trga najemniških stanovanj v isti soseski, pri tem upoštevam tako realizirane najemnine (vir: Cenilec), kot ponudbe (nepremičnine.net, bolha, salomon). Stanovanja so ponujena v najem in se oddajajo po enotah, izbiram med stanovanji čim bolj podobnih površin, glede na ocenjevano stanovanje. Verjetno najemnino določim kot povprečje realiziranih najemov za stanovanja v isti soseski (vir: Cenilec), 5 poslov. Stanovanja se pretežno oddajajo vsaj delno opremljena in so obnovljena, pogosto obnova vključuje le nujno popravilo tlakov in novo slikanje sten in stropov.

ref. št.	pog. najemnina, EUR/mesec	datum posla	k.o.	št. stavbe	št. stan.	naslov	površina, m ²	površina, uporabna, m ²
239.981	450	16.12.2015	Moste	1663	120	Brodarjev trg 15	73,2	63
300.587	500	14.01.2017	Moste	1714	195	Brodarjev trg 7	74,8	63,5
265.680	450	12.05.2016	Slape	1251	212	Preglov trg 4	74,5	63,7
320.073	650	20.04.2017	Slape	1828	147	Rusjanov trg 5	75	63
291.365	500	3.10.2016	Moste	1465	228	Preglov trg 2	80,4	66,4
povprečno	510							

Pri določitvi verjetne najemnine upoštevam, da je predmet ocenjevanja stanovanje brez premičnin, možnosti osnovne obnove pred oddajanjem ne predpostavim, najemnino določim konservativno:

500 EUR/mesec

Dodatne možnosti prihodka: ne.

Znižanje prihodka:

Potencialna nezasedenost, neizterljivost – izkustveno, ocenjena možna nezasedenost glede na dejavnost in tržne razmere - 2 % od efektivnega letnega dohodka. Nezasedenost je ocenjena izkustveno in na podlagi pregleda oddajanja stanovanj v Ljubljani.

Stroški upravljanja in obratovanja vključno z nadomestitveno rezervo in zavarovanji so ocenjeni na 70 EUR/enoto/mesec (50 EUR + 10 EUR + 10 EUR) od potencialnega dohodka, minimalni.

B) Določitev mere kapitalizacije (K), enotno, za nepremičnino

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.

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
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 jo je mogoče prodati. Glede na razmere na nepremičninskem trgu in glede na tip nepremičnine, se opredelim za premijo: 2,0 %: stanovanja so nepremičnine, ki so na trgu dobro tržljive.

Premija za likvidnost:

Premija za likvidnost se obračunava, ker je nepremičnine, v primerjavi z vrednostnimi papirji, težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,0 % (zelo likvidne nepremičnine) in 1,5 % (nizko likvidne nepremičnine).

Opredelim se za mero likvidnosti v višini 1,00 %, ob upoštevanju razmer na lokalnem trgu, v Ljubljani so razmere za prodajo rabljenih stanovanj ugodne, med nepremičninami se tovrstne nepremičnine hitreje prodajajo.

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 0,3 %.

Premija za vračilo naložbe: Zaradi izgubljanja vrednosti nepremičnin zaradi fizičnega zastaranja in zastarelosti upoštevam mero 1,0 %, glede na tip nepremičnine in starost stavbe, linearno.

Mera kapitalizacije, povzetek

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

Na donosu zasnovan način, izračun:

raba	tržna najemnina, EUR/enoto/mesec	enota:	PDB EUR/leto
stanovanje	500	stanovanje	6.000,00
Bruto kosmata najemnina			6.000,00
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		-0,02	-120,00
Odbitek za neizterljivost (minus)		-	-
Potencialni dohodek/leto, D			5.880,00
Stroški upravljanja in obratovanja: ocenjena vrednost minimalnih zavarovanj, NUSZ in minimalnih stroškov vzdrževanja osnovnega standarda, ki bremenijo lastnika, EUR: 70 EUR/m2/mesec			-840,00
Efektivni neto dohodek/leto			5.040,00
Celotna letna stopnja kapitalizacije, K			5,09 %
Ocenjena vrednost, EUR			99.017,68

Izračun vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu po stanju na dan ocenjevanja:

št.	k.o. Slape - 1772	vrednost, EUR
1	del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732	99.017,68

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE: DOLOČITEV VREDNOSTI SOLASTNIŠKEGA DELEŽA DO 1/6

Predmet ocenjevanja je solastniški delež do 1/6 na nepremičnini, ki v naravi ni določen, nepremičnine v skladu s solastniškimi deleži tudi ni mogoče razdeliti.

V primeru solastništva na nerazdeljeni nepremičnini solastniki nepremičnino uporabljajo in z njo razpolagajo, jo uporabljajo in vzdržujejo v skladu z določbami zakonodaje. Solastniški deleži na nepremičninah so slabo tržljivi, kupci se za nakup solastniških deležev na nerazdeljeni nepremičnini redkeje odločajo, previdno.

V skladu s standardi MSOV 2013 je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah. Glede na lastnosti nepremičnin ocenjujem in ob upoštevanju, za ocenitev vrednosti nepremičnin uporabljenih načinov ocenjevanja, dodatna prilagoditev zaradi solastništva ni potrebna.

Določitev vrednosti solastniškega deleža do 1/6 na nepremičnini:

št.	k.o. Slape - 1772	ocenjena vrednost, EUR, do celote	ocenjena vrednost, EUR, delež: do 1/6
1	del stavbe 1772-1622-229, ID 5478732	99.017,68	16.502,95

7 ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti nepremičnine, solastninske pravice do 1/6 v lasti dolžnika pri ID znak 1772-1622-229, ID 5478732, zaključim z upoštevanjem rezultatov po na donosu zasnovanem načinu, in znaša po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja:

ID znak 1772-1622-229, ID 5478732 do 1/6, zaokroženo

16.500 EUR

Ocenjena vrednost predstavlja ocenjeno tržno vrednost ocenjevanega solastniškega deleža na nepremičnini do 1/6 in je ni mogoče neposredno aplicirati za ocenitev vrednosti nepremičnin, do celote.

Solastniški deleži na nepremičninah, ki v naravi niso določeni, se zelo slabo tržijo. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče solastniški delež pri nepremičnini prodati, v obdobju vsaj treh let, s primernim oglaševanjem.

Pri ocenjevanju nepremičnine upoštevam stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in drugih javnih evidenc o zemljišču, in ogleda. Cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

Ljubljana, 15.6.2017

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

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

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV (2013).
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

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

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 2769 VL 54440/2016 Okrajnega sodišča v Ljubljani.

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

15.6.2017




EVA MEDVED

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

Prikaz grafičnih podatkov zemljiškega katastra:

k.o. Slape – 1772, št. stavbe 1622:

del stavbe	229	stanovanje št. 67	73,78	m2	ID 5478732
------------	-----	-------------------	-------	----	------------

Katastrska občina 1772 številka stavbe 1622

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Rusjanov trg 1
Ljubljana, Rusjanov trg 2
Ljubljana, Rusjanov trg 3

POVRŠINA STAVBE (M2)

29.449,6

DEJANSKA RABA STAVBE

stanovanjska

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
17:2 SLAPE	1747	*903
17:2 SLAPE	1740	*903
17:2 SLAPE	1754	*903

ŠTEVILO ETAŽ

15

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE

1

VIŠINA STAVBE (M)

39,3

ŠTEVILO STANOVANJ

348

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

TIP STAVBE

1 - samostoječa stavba

LETO IZGRADNJE STAVBE

1986

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

2 - beton, železobeton

VRSTA OGREVANJA

1 - daljinsko 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 1772 številka stavbe 1622 številka dela stavbe 229

NASLOV DELA STAVBE

Ljubljana, Rusjanov trg 2

KATASTRSKI VPIS

DA

DEJANSKA RABA DELA STAVBE

Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

62,0

POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

73,8

ŠTEVILKA ETAŽE

8

UPRAVNIK STAVBE

MASTRA storitveno podjetje d.o.o.

LEGA DELA STAVBE V STAVBI

3 - nadstropje

ŠTEVILKA NADSTROPJA

7

STRANIŠČE

Da

PROSTORI STANOVANJA

POVRŠINA PROSTORA (M2)

Klet, shramba

5,60

Odprt balkon

5,90