

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

Opr. št. 3206 In 2355/2014

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 1

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
poročeno) **17-08-2016** (v 3 izvodih)

POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINAH:

ZEMLJIŠČIH S STANOVANJSKO STAVBO IN POMOŽNIM OBJEKTOM

SPODNJI RUDNIK II 60, LJUBLJANA,

VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. RUDNIK - 1696:

ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660 IN ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661

Lastništvo na dan ocenjevanja:

Matija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana, do 1/1

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10-12, 1000 Ljubljana

Opr. št. 3206 In 2355/2014



V Ljubljani, 5. avgust 2016

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 10-12, 1000 Ljubljana
Opr. št. 3206 In 2355/2014

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINAH:
ZEMLJIŠČIH S STANOVANJSKO STAVBO IN POMOŽNIM OBJEKTOM
SPODNJI RUDNIK II 60, LJUBLJANA,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. RUDNIK – 1696:
ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660 IN ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661

Lastništvo na dan ocenjevanja:

Matija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana, do 1/1

V naravi sta nepremičnini:

ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660, do celote: stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo
in s pomožnim objektom Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana

ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661, do celote: del dovozne poti

Dostop do nepremičnin je direkten in neoviran z javne površine, s ceste Spodnji Rudnik.

Predmet ocenjevanja sta nepremičnini, kot bi bili prosti oseb, premičnin in bremen.

V času ocenjevanja je stanovanjska stavba vseljena.

Nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku. Pri obeh nepremičninah, do celote, so v zemljiški knjigi vknjižene osebne služnosti, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega vpogleda.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 3206 In 2355/2014-19 z dne 10.6.2016 zaradi ocenitve tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3206 In 2355/2014. 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 nepremičninah in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. Rudnik – 1696: ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in

ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, last dolžnika do celote, zaključim z upoštevanjem rezultatov po načinu tržnih primerjav, in znaša po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja:

skupaj, k.o. Rudnik – 1696

144.490,80 EUR

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala vpliv osebnih služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika.

Nepremičnine, rabljene stanovanjske stavbe v Ljubljani, so slabše tržljive, kupci ob nakupu ravnaajo previdno, ob nakupu pričakujejo stroške, ki bodo potrebni za obnovo stavb, ponudba na trgu močno presega povpraševanje. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnine prodati, ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu, v časovnem obdobju treh let, s primernim oglaševanjem.

Nepremičnini ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661 v naravi tvorita zaključeno celoto, kjer je parc. št. 2511/15 k.o. Rudnik – 1696 del dovozne poti, ki omogoča dostop z javne površine, ocenitev vrednosti je izdelana za potrebe izvršilnega postopka (namen ocenjevanja), zato prikažem vrednosti po posameznih nepremičninah:

ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660, do celote

141.290,05 EUR

ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, do celote

3.200,75 EUR

Možnost prodaje po delih: Nepremičnini, stavbni zemljišči, zazidano, s stanovanjsko stavbo s prizidkom, in nezazidano, predstavljata celoto: stanovanjska stavba z dvoriščem, ki je ograjeno, in z dostopom z javne površine. V primeru prodaje nepremičnin, ločeno, nepremičnina ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 izgubi dostop z javne površine, zato prodaje po delih ne predlagam.

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

Ljubljana, 5.8.2016

EVA MEDVED

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



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir: GURS
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661 IN ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
 - 6.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN, ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661 IN ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660
 - 6.2 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN, vir: GURS in Trgoskop
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav
 - 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, upoštevanje vpliva osebnih služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika
 - 6.5 DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNINSKE PRAVICE DOLŽNIKA NA POSAMEZNI NEPREMIČNINI, RAZDELITEV VREDNOSTI
- 7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

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

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti nepremičnin, lastninskih pravic na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo z ID znaki:

ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660, last dolžnika do celote in
ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, last dolžnika do celote,
po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013,
ob upoštevanju določb Zakona o izvršbi in zavarovanju.

1.2 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.3 Lastništvo vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja
Matija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana, do 1/1 (do 1/2
in do 1/2)

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10-12, 1000 Ljubljana

1.5 Namen ocenitve izvršilna zadeva opr. št. 3206 In 2355/2014

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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ogled 4.7.2016, ob 15:30 uri: navzoča: g. Struna in
predstavniki odvetniške družbe Čeferin, o.p., d.o.o.
(g. Pohar)

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 5.8.2016

1.9 Datum poročila 5.8.2016

1.10 Identifikacija nepremičnin

Ocenjujem nepremičnini, nepremičninske pravice, lastninsko pravico na nepremičninah, stavbnem zemljišču s stanovanjsko stavbo Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana in s pomožnim objektom in del dovozne poti, vpisani v zemljiško knjigo pri k.o. Rudnik – 1696:

parc. št.	2511/14	pozidano zemljišče	1236	m2	ID 6207660
parc. št.	2511/15	pozidano zemljišče	28	m2	ID 6207661

Namenska raba prostora, k.o. Rudnik – 1696:

vir:

- portal Urbinfo
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 78/10, s spremembami);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 94/2005 z dne 25. 10. 2005, s spremembami);

Parceli št. 2511/14 in 2511/15 sta stavbni zemljišči v območju stavbnih zemljišč z oznako SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine v enoti urejanja prostora z oznako RN-355, ki jo ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 78/10 s spremembami). Višina objektov: 11,00 m, tip objekta: NA – nizka prostostoječa stavba

Podrobni podatki o zaznambah v zemljiški knjigi k.o. Rudnik – 1696:

ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660, do celote in

ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, do celote:

ID pravice / zaznambe: 11235579

vknjižen užitek

čas začetka učinkovanja: 26.08.2009 09:20:00

Na podlagi notarskega zapisa izročilne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi brezplačne dosmrtno osebne služnosti stanovanja opr. št. SV 1788/09 z dne 24.08.2009, se vknjiži brezplačna dosmrtna služnostna pravica stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Sp. Rudnik II /60, v prostorih, ki obsegajo celotno pritličje, s souporabo skupnih prostorov in naprav stanovanjske stavbe, s souporabo in užitkom garaže, dvorišča in vrta na parc. št. 2511/6*.

imetnica pravice:

Marija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana (EMŠO: 2712943*****)

ID pravice / zaznambe: 11235581

vknjižena pravica prepovedi odtujitve

čas začetka učinkovanja 26.08.2009 09:20:00

Na podlagi notarskega zapisa izročilne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi brezplačne dosmrtno osebne služnosti stanovanja opr. št. SV 1788/09 z dne 24.08.2009, je vknjižena prepoved odtujitve in obremenitve.

imetnica pravice:

Marija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana (EMŠO: 2712943*****)

ID pravice / zaznambe: 11235578

vknjižen užitek

čas začetka učinkovanja: 26.08.2009 09:20:00

Na podlagi notarskega zapisa izročilne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi brezplačne dosmrtno osebne služnosti stanovanja opr. št. SV 1788/09 z dne 24.08.2009, je vknjižena brezplačna dosmrtna služnostna pravica stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Sp. Rudnik II /60, v prostorih, ki obsegajo celotno pritličje, s souporabo skupnih prostorov in naprav stanovanjske stavbe, s souporabo in užitkom garaže, dvorišča in vrta na parc. št. 2511/6*.

imetnik pravice:

Anton Struna, Spodnji Rudnik II 060, 1000 Ljubljana (EMŠO: 0509941*****)

ID pravice / zaznambe: 11235580

vknjižena pravica prepovedi odtujitve

čas začetka učinkovanja 26.08.2009 09:20:00

Na podlagi notarskega zapisa izročilne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi brezplačne dosmrtno osebne služnosti stanovanja opr. št. SV 1788/09 z dne 24.08.2009, je vknjižena prepoved odtujitve in obremenitve.

imetnik pravice:

Anton Struna, Spodnji Rudnik II 060, 1000 Ljubljana (EMŠO: 0509941*****)

ID pravice/zaznambe 12246475 zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice čas začetka učinkovanja 17.03.2011 09:00:00	
Na podlagi overjenega zemljiškoknjižnega predloga z dne 17.3.2011 se zaznamuje red za pridobitev lastninske pravice.	
ID pravice / zaznambe: 16665417 čas začetka učinkovanja 27.08.2014 14:06:23	vknjižena neprava stvarna služnost
vknjižba služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora plinovoda imetnik pravice: Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.	
ID pravice / zaznambe: 16858408 čas začetka učinkovanja: 10.12.2014 14:09:02	vknjižena hipoteka
vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe (ta postopek)	
ID pravice / zaznambe: 17411287 čas začetka učinkovanja: 13.07.2015 13:54:02	vknjižena hipoteka
vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe	
* parc. št. 2511/6 k.o. Rudnik – 1696 je bila izbrisana, namesto nje sta bili vpisani nepremičnini: parcela št. 2511/15 k.o. 1696 - RUDNIK (ID 6207661) parcela št. 2511/14 k.o. 1696 - RUDNIK (ID 6207660)	
<u>ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660, do 1/2 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, do 1/2:</u>	
ID pravice / zaznambe: 17605053 čas začetka učinkovanja: 07.12.2015 09:57:22	vknjižena hipoteka
vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe	

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 katastra stavb in zemljiškega katastra za ocenjevano nepremičnini in za sosednje nepremičnine;
- Podatki portala Urbinfo;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Ur list RS, št. 78/10, s spremembami);

- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS št. 94/2005 z dne 25. 10. 2005, s spremembami);
- Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepih za njihovo varovanje (Ur. list RS št. 7/99, 67/03 in 26/10);
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 (MSOV 2013);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2011, Marec 2012, GURS;
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012, Marec 2013, GURS;
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013, Julij 2014, GURS;
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014, Marec 2015, GURS;
- Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, Marec 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 nepremičnin 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.

V zemljiški knjigi niso vpisane zaznambe urejanja prostora.

Zemljiška parcela št. 2511/14 k.o. Rudnik – 1696 ni urejena parcela (vir: kataster zemljišč).

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

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

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninama, ki sta predmet ocenjevanja.

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa.

Nepremičnini sta ovrednoteni kot prosti oseb, stvari in bremen, in upoštevam, da nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku in na nepremičninah obstojijo stvarne služnosti in osebne služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo (Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami).

Podatki o površinah stavbe, vir: kataster stavb: podatki o površini stavbe niso popolnoma skladni z dejanskim stanjem, vendar površina zemljišča pod stavbo ustreza dejanskemu stanju.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno uporabi v postopku opr. št. 3206 In 2355/2014 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: GURS

Marca 2012 je GURS objavil letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2011, v marcu 2013 letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012, v juliju 2014 letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013. V marcu 2015 je GURS objavil letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014. V marcu 2016 je GURS objavil letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015.

Kriza slovenskega nepremičninskega trga se je začela v začetku leta 2008 z izrazitim upadanjem prometa z nepremičninami. Cene so v letu 2008 še zrasle in dosegle zgodovinsko najvišjo raven. V letu 2009 se je padanje prometa nadaljevalo in v prvi polovici leta tudi doseglo svoje prvo dno, prišlo je tudi do obrata trenda rasti cen.

Ob koncu leta 2009 in na začetku leta 2010 je prišlo do občutne oživitve trga. Promet na nepremičninskem trgu je nato v letih 2011 in 2012 rahlo upadel, v letu 2013 je občutneje upadel. Gibanje cen nepremičnin je od leta 2009 naprej z večjim ali manjšim zamikom bolj ali manj sledilo povpraševanju oziroma gibanju prometa, do leta 2012, ko so cene padle celo več kakor promet.

V letu 2013 sta se trenda padanja prometa in padanja cen nadaljevala: promet je zelo upadel, cene stanovanjskih nepremičnin so že drugo leto zapored dosegle rekordno nizke ravni. V letu 2013 je ponovno nastopila kriza nepremičninskega trga, ni pa še mogoče trditi, da je dno dosegla v letu 2014. V Sloveniji so cene nepremičnin v letu 2014 padle, realne cene rabljenih stanovanj so padle za okoli 7 %, padanje cen se nadaljuje že četrto leto zapored.

V letu 2014 je bilo na vseh območjih več prodaj, cene so na vseh območjih upadle, glede na leto 2013, vendar manj, kot v prejšnjih letih.

V letu 2015 se je trend rasti prometa, ki se je leta 2014 začel z občutno oživitvijo stanovanjskega trga, z nekoliko zmanjšano močjo nadaljeval, cene stanovanjskih nepremičnin pa so ostale na približno enaki ravni kakor leto prej.

GURS je na podlagi metode primerjave povprečnih razmerij med ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih stanovanj, ta dobro ponazarja splošno gibanje cen na slovenskem nepremičninskem trgu, z upoštevanjem letnih stopenj inflacije ocenil realno relativno spremembo cen stanovanj od leta 2009 do leta 2015, s primerjavo z relativnim gibanjem prometa s stanovanji v istem obdobju (Tabela 1).

Tabela 1: Letne spremembe cen in promet s stanovanji v letih 2009 – 2015:

Leto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Letna inflacija, %	1,8 %	1,9%	2,0 %	2,7 %	0,7 %	0,2 %	
Nominalna sprememba cen, %	-8%	4%	-2%	-5%	-7%	-3 %	-1%
Realna sprememba cen, %	-10%	2%	-4%	-7%	-8%	-7 %	-1%
Sprememba obs. prometa, %	-17 %	32%	-5%	-2%	-12%	35 %	11 %

Stanovanja:

Promet: Ob koncu leta 2009 in na začetku leta 2010 je prišlo do oživitve trga, promet s stanovanjskimi nepremičninami se je povečal za približno 40 odstotkov. Promet na nepremičninskem trgu je nato v letih 2011 in 2012 rahlo upadel, v letu 2013 občutneje. Kljub pričakovanjem, da se bo trend padanja prometa nadaljeval in se še okrepil, se je v letu 2014 bistveno povečal, za 22 %.

V letu 2012 so cene padle celo več kakor promet, v letu 2013 se je padanje cen nadaljevalo, v letu 2014 je bila povprečna pogodbeni cena stanovanja na sekundarnem trgu v primerjavi z letom 2013 za okoli 3 odstotke nižja, nominalno. V letu 2015 so povprečne pogodbene cene stanovanj na sekundarnem trgu v primerjavi z letom 2014 ostale na enaki ravni.

Ponudba: Ponudba rabljenih stanovanj: Ponudba je stalna, podaljšan je čas, potreben za prodajo nepremičnin, prodajalci se zavedajo, da bodo morali celo pred prodajo še spustiti.

Podatki za leto 2014: V letu 2014 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji 1.460 EUR/m². Promet s stanovanjskimi nepremičninami se je okrepil, trend rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami je šibek.

Podatki za leto 2015: V letu 2015 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji 1.440 EUR/m². Promet s stanovanjskimi nepremičninami se je okrepil, trend rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami je šibek.

Evidentirane cene: Cene stanovanj skoraj po vsej državi dosegle vrh v letu 2008, v letu 2014 in 2015 pa rekordno nizke vrednosti. V Sloveniji je evidentiranih približno 321 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah, okoli 40 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda.

V letu 2015 je bilo evidentiranih okoli 5.700 prodaj, nekaj manj, kot v letu 2014. V letu 2014 je bilo evidentiranih okoli 6 tisoč prodaj, v letu 2013 4.900 prodaj.

Leta 2013 in 2014 je bila povprečna uporabna površina prodanega stanovanja 52 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1976. V primerjavi z letom prej se struktura prodanih stanovanj na ravni države skoraj ni spremenila. Leta 2015 je bila povprečna uporabna površina prodanega stanovanja 52 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1975.

Povprečna pogodbeni cena stanovanja v letu 2015 na sekundarnem trgu (rabljena stanovanja) je bila 1.440 EUR/m² in je bila v primerjavi z letom 2014 za okoli 1 odstotek nižja.

Povprečna pogodbeni cena stanovanja v letu 2014 na sekundarnem trgu (rabljena stanovanja) je bila 1.460 EUR/m² in je bila v primerjavi z letom 2013 za okoli 3 odstotke nižja.

Povprečna pogodbeni cena stanovanja v letu 2013 na sekundarnem trgu (rabljena stanovanja) je bila 1.510 EUR/m² in je bila v primerjavi z letom 2012 za okoli 7 odstotkov nižja.

Povprečna cena rabljenega stanovanja v letu 2014 je bila najvišja na območju Obale brez Kopra, približno 2.250 EUR/m², v letu 2013: 2.260 EUR/m², v primerjavi z letom 2012 nižja za 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja že za več kakor četrtno, promet s stanovanji se ni zmanjšal.

Povprečna cena rabljenega stanovanja v letu 2015 je bila najvišja na območju Obale brez Kopra, približno 2.110 EUR/m², sledi Ljubljana: 2.030 EUR/m²

Precej nad slovenskim povprečjem so cene stanovanj v Kopru: 1.800 EUR/m², tudi v okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Vrhniko, Medvode, Mengeš, Trzin, Kamnik, Domžale in Grosuplje: 1.610 EUR/m².

Povprečna cena stanovanja v Kranju je bila v letu 2015 1.560 EUR/m²

Sledita Celje in Maribor: 1.050 EUR/m².

Nova stanovanja:

Ponudba novogradenj: Ponudba se manjša, postopno se prodajajo stanovanja iz preteklih let, novozgrajenih stanovanj je občutno manj. Prodaja poteka počasi, pospešujejo jo zniževanje cen v različnih oblikah javnih prodaj: stečaji in prodaje bank upnic.

Razmerje med povpraševanjem na primarnem in sekundarnem stanovanjskem trgu: Stanovanja na primarnem trgu so, če izvzamemo stanovanja iz nasedlih projektov, so še dražja od stanovanj na sekundarnem trgu. Zaradi nizke kupne moči je povpraševanje po novih stanovanjih manjše.

Povprečna prodajna cena novega stanovanja v Sloveniji v letu 2015: 2.200 EUR/m², v Ljubljani: 2.500 EUR/m².

Povprečna prodajna cena novega stanovanja v Sloveniji v letu 2014: 1.950 EUR/m², v Ljubljani: 2.400 EUR/m².

Najemnine: Po začetku krize nepremičninskega trga so tržne najemnine padle za spoznanje bolj kakor cene stanovanjskih nepremičnin, povpraševanje po tržnem najemu se ni bistveno povečalo. Razmerje med povpraševanjem na stanovanjskem trgu in povpraševanjem po tržnem najemu stanovanj se ni spremenilo.

Podatki GURS, Ljubljana:

V Ljubljani, je znašala povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja v letu 2015: 2.020 EUR/m², na ravni cen iz leta 2014 in v primerjavi z letom 2013: nižja za 3 odstotke (leto prej se je znižala za 10 %), v primerjavi z letom 2008: nižja za 24 odstotkov.

Evidentiran promet z rabljenimi stanovanji v Ljubljani v letu 2014 glede na leto 2013: se je povečal za okoli 30 %.

Evidentiran promet z rabljenimi stanovanji v Ljubljani v letu 2015 glede na leto 2014: se je povečal za približno 10 %.

V Ljubljani, je znašala povprečna cena prodanega stanovanja v letu 2013 2.080 EUR/m², v letu 2012 2.370 EUR/m², v letu 2011, 2.500 EUR/m², v letu 2010 pa 2.460 EUR/m².

Tabela: Povprečne cene prodanih stanovanj v Ljubljani po letih

Leto	Povprečna cena prodanih stanovanj, EUR/m ²
2015	2.020 (rabljeno)
2014	2.020 (rabljeno)
2013	2.080
2012	2.370
2011	2.500
2010	2.460

Glede na velikost so bila v letu 2015 manjša stanovanja (garsonjere in enosobna) relativno dražja kot srednje velika (dvo- in trosobna), ki po številu predstavljajo več kot 90 odstotkov prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani. Relativno najdražja so bila največja stanovanja (štiri in večsobna), ker je šlo praviloma za novejša in nadstandardna stanovanja.

Tabela: Povprečne cene rabljenih stanovanj glede na uporabno površino stanovanja, Ljubljana, leto 2015:

uporabna površina, m ²	vzorec	povprečna cena, EUR/m ²
20-40	404	2.140
40-60	517	1.990
60-90	438	1.970
90-120	64	2.300

Stanovanja v Ljubljani, prvič vseljena:

V Ljubljani je bilo evidentiranih v letu 2015 skoraj enkrat več prodaj stanovanj na primarnem trgu kot v letu 2014 (439), od tega 14 ja na javnih dražbah. Prodanih je bilo več stanovanj v Situli, po akciji z znižanjem cene 226, na Zelenem gaju na Brdu, tudi stanovanj republiškega sklada, v Atriju, 61 stanovanj, v eko srebrni hiši ob Dunajski: 20 stanovanj, večina pa je še neprodanih.

V Ljubljani je bilo evidentiranih v letu 2014 okoli 260 prodaj stanovanj na primarnem trgu, prvič vseljena stanovanja. Povprečno leto zgraditve prodanih prvič vseljivih stanovanj je bilo 2013, povprečna uporabna površina okoli 60 m² in povprečna cena 2.400 EUR/m² z vključenim DDV, podatek je podan brez balkonov/lož/atrijev, garaž in parkirnih mest.

Stanovanjske hiše z zemljišči:

Tako kot za vse stanovanjske nepremičnine za leto 2015 tudi za stanovanjske hiše velja, da se je trend rasti prometa s stanovanjskimi stavbami z zemljišči nadaljeval, čeprav z nekoliko

zmanjšano močjo, kot v letu 2014, ko se je trend rasti prometa začel. Cene stanovanjskih hiš z zemljišči so ostale na približno enaki ravni kot v letu 2014.

Promet: V letu 2013 se je trend počasnega upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami pospešil. Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš v letu 2013 je bilo za 12 odstotkov manjše kakor v letu 2012.

V letu 2014 se je trend obrnil. Stanovanjske hiše, enostanovanjske in dvostanovanjske, v Sloveniji predstavljajo nekaj več kakor 60 odstotkov stanovanjskega fonda. V letu 2014 je bilo evidentiranih 4.100 prodaj stanovanjskih hiš, v letu 2013 je bilo evidentiranih 3500 prodaj stanovanjskih hiš, 12 odstotkov manj kakor leta 2012. Med prodanimi hišami je bilo 81 odstotkov samostojnih hiš, 11 odstotkov vrstnih hiš in 8 odstotkov dvojčkov.

V letu 2015 se je promet s hišami, glede na leto 2014, zmanjšal za 5%, cene so ostale na enaki ravni.

Ljubljana: V Ljubljani je bilo v letu 2015 evidentiranih 9 % manj prodaj hiš (350 prodaj hiš), kot v letu 2014, kar še ne kaže na oživitev trga s hišami v Ljubljani – tega je nepremičninska kriza najbolj prizadela. V letu 2015 je bila povprečna pogodbeni cena hiše 207.000 EUR in se v primerjavi z letom prej ni bistveno spremenila, se je pa, v primerjavi z letom 2008 skoraj prepolovila. Približno polovica prodanih hiš so bili dvojčki in vrstne hiše, približno polovica samostojne eno in dvostanovanjske hiše. Povprečna velikost prodane hiše: 180 m², srednje leto izgradnje: 1969, povprečna velikost pripadajočega zemljišča: 410 m²

Okolica Ljubljane: V letu 2015 je bilo evidentiranih okoli 400 prodaj hiš oziroma 8 % manj kakor leta 2014. Povprečna pogodbeni cena hiše: 155.000 EUR, v primerjavi z letom 2014 se je le malo spremenila (153.000 EUR), V primerjavi z letom 2008 je bila za več kot 30 % nižja. Povprečna velikost prodane hiše: 170 m², srednje leto zgraditve 1981 in povprečna površina pripadajočega zemljišča 710 m².

Cene hiš v ožji okolici Ljubljane so bile v povprečju četrtno nižje kot v Ljubljani, v širši okolici oziroma v naseljih, ki so od Ljubljane oddaljena 10 kilometrov in več, v povprečju nižje že za 50 do 60 o%.

Z oddaljenostjo od Ljubljane občutno raste povprečna letnica zgraditve hiš in velikost pripadajočega zemljišča.

Gorenjska: V letih 2012 in 2013 je prodaja hiš s pripadajočim zemljiščem skoraj zamrla. V letu 2014 pa je promet z njimi močno oživel, v letu 2015 se je zmanjšal, glede na leto 2014, za 5 %. Ne glede na tip stavbe, površino stavbe, leto gradnje in zemljišče, vključeno v prodajo, je zaznati rahel trend rasti cen.

Slovenija: V letu 2015 je bila povprečna pogodbeni cena prodane hiše 108.000 EUR, v primerjavi z letom 2014 je bila za 3 % višja. Povprečna površina hiše: 150 m², srednje leto zgraditve 1972, povprečna površina pripadajočega zemljišča: 900 m².

V povprečju najdražje hiše se še vedno prodajajo na Obali, sledita Osrednjeslovensko območje in Gorenjska najcenejše pa na cenovnem območju Prekmurja, kot v preteklih letih. Nad slovenskim povprečjem je bila v letu 2015 tudi raven cen na Kraškem območju, kjer se je povprečna cena hiše skoraj podvojila – vendar je potrebno upoštevati, da je vzorec izvršenih prodaj zelo majhen.

V povprečju najstarejše hiše so se prodajale na Goriškem območju, srednje leto zgraditve 1948.

V povprečju najmlajše hiše so se prodajale na Osrednjeslovenskem območju, srednje leto izgradnje: 1976.

Zemljišča za gradnjo, do leta 2015:

Povpraševanje: V primerjavi s časom pred krizo ostaja povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb majhno. Velikih investorjev za nove nepremičninske projekte ni. Povpraševanje v večjih mestih je večinoma usmerjeno na iskanje ugodnih ponudb stavbišč za nadomestno gradnjo manjših objektov. Izven urbanih središč pa je v glavnem omejeno na povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš.

Evidentirani promet: Trend padanja števila prodaj stavbnih zemljišč za gradnjo stavb se še vedno nadaljuje. V letu 2014 je bilo evidentiranih približno 11 % kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb manj kakor v letu 2013. Evidentirani promet zemljišč za gradnjo stavb je leta 2013 v primerjavi z letom 2012 upadel za 16 odstotkov, največji padec po kriznem letu 2009, ko se je zmanjšal za več kakor 40 odstotkov. Trend padanja prometa zemljišč za gradnjo stavb je opazen že od začetka krize v gradbeništvu leta 2008.

Prodajne cene: Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb v letu 2014 je bila 49 EUR/m². Še večji padec cen zazidljivih zemljišč pa skromnemu prometu navkljub preprečuje dokaj omejena ponudba zazidljivih zemljišč v urbanih središčih.

Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb v letu 2013 je bila 53 EUR/m². Srednja cena (mediana), v primerjavi s katero je bilo polovica prodaj opravljenih po višji, polovica pa po nižji ceni, je bila 32 EUR/m². V primerjavi z letom 2012 je bila povprečna cena prodanega zemljišča nižja za manj kakor 5 odstotkov, srednja cena pa se ni spremenila.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so bile najvišje v središčih mest in letoviških krajih, kjer zaradi majhne ponudbe še vedno dosegajo razmeroma visoke cene. Najvišjo povprečno ceno zemljišča je dosegla Ljubljana, kjer je ta precej preseгла 200 EUR/m².

Zemljišča za gradnjo, leto 2015:

V letu 2015 je bilo registriranih rekordno malo prodaj zemljišč za gradnjo stavb: Trend upadanja števila prodaj se je začel v letu 2009 s skokovitim upadom števila prodaj, za 40 % glede na leto 2008, s približno enoletnim zamikom je sledilo začetku krize nepremičninskega trga. Investicije v večje stanovanjske in poslovne projekte za prodajo na trgu so se po letu 2008 praktično ustavile, zmanjšalo se je tudi število prodaj stavbnih zemljišč za gradnjo družinskih hiš. Na trgu zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih objektov še ni zaznati oživljanja trga po krizi, padec števila izdanih dovoljenj za stanovanja v večstanovanjskih stavbah nadaljuje: v letu 2015 je bilo izdanih 116 dovoljenj, v letu 2014 150 dovoljenj, leta 2007 skoraj 4900 dovoljenj.

Povečanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stavb se vseeno pričakuje, saj je na trgu že začelo primanjkovati novih stanovanj.

Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za več- stanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe in tako dalje), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča.

V Ljubljani in v večjih mestih prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov, učinkovitejša izraba prostora. Mestna središča so praktično zazidana, v teh območjih je večje povpraševanje po pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo

Na obrobjih mest, na podeželju, je večje povpraševanje po zemljiščih za individualno gradnjo, tradicionalna gradnja družinskih hiš v lastni režiji, v teh območjih povpraševanje po zemljiščih za gradnjo nadomešča povpraševanje po stanovanjih.

V letu 2015 je bilo evidentiranih približno 2300 prodaj zazidljivih zemljišč, 10 % manj kot v letu 2014. Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb: 45 EUR/m², 8 % nižja, kot v letu 2014, prodano zemljišče je imelo v povprečju 1.100 m² površine, 100 m² več, kot v letu 2014.

Povprečne prodajne cene po območjih v letu 2015:

Slovenija	45 EUR/m ²	8 % nižja, kot v letu 2014
na Gorenjskem območju:	93 EUR/m ²	21 % nižja kot v letu 2014
na Osrednjeslovenskem območju	91 EUR/m ²	13 % nižja kot v letu 2014
na območju Obale	89 EUR/m ²	11 % nižja kot v letu 2014
Goriško območje	premajhen vzorec	
na Štajerskem območju	34 EUR/m ²	36 % višja kot v letu 2014
na Savinjskem območju	34 EUR/m ²	17 % višja kot v letu 2014

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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

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

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

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja

vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

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

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

Opis okolja: Nepremičnini sta sosednji nepremičnini, stavbni zemljišči s stanovanjsko stavbo Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana in s pomožnim objektom in del dovozne poti v Spodnjem Rudniku, na robu stanovanjskega naselja eno in dvostanovanjskih hiš, ob območju gozda, ki s treh strani obkroža parc. št. 2511/14 k.o. Rudnik – 1696.

Teren se rahlo dviga proti severovzhodu, v tej smeri poteka tudi ozka asfaltirana cesta Spodnji Rudnik II, ki vodi proti zadnji hiši naselja ob tej ulici, proti ocenjevani nepremičnini. Proti severu in proti jugu se teren dvigne proti območju gozda.

Stanovanjske stavbe so zgrajene na parcelah ob cesti. Naselje je razvito naselje, potekajo že obnove in preureditve stavb. Stavbna zemljišča so zazidana.

DOSTOP: Dostop do zemljiške parcele s stavbo je direkten, neoviran z javne površine, s ceste Spodnji Rudnik II, ta pripelje do parc. št. 2511/15 k.o. Rudnik – 1696.

Do ceste Spodnji Rudnik II pripelje Dolenjska cesta, odcep je ob semaforiziranem križišču. V bližini križišča je postajališče mestnega prometa.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Električna, vodovod, kanalizacija, plin, omrežje elektronskih komunikacij. Ceste so asfaltirane, z urejeno javno razsvetljavo in primerno prometno signalizacijo. Parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Stavba je priključena na razpoložljive vode gospodarske javne infrastrukture, zunanja razsvetljava dvorišča.

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

POVZETEK: Lokacija je zanimiva za kupce, ki iščejo nepremičnine, rabljene stanovanjske stavbe večjih površin. Pri nepremičninah so v zemljiški knjigi vknjižene osebne služnosti, ki ne ugasnejo s prodajo v izvršilnem postopku.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661 IN ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660

Zemljiški parceli sta sosednji stavbni zemljišči na robu stanovanjskega naselja stanovanjskih hiš.

Parc. št. 2511/15 k.o. Rudnik – 1696 je manjša parcela, asfaltiran pas zemljišča, del dovozne poti, ki parc. št. 2511/14 k.o. Rudnik – 1696 povezuje z javno površino, ulico Spodnji Rudnik II.

Parc. št. 2511/14 k.o. Rudnik – 1696 je večje stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana, št. stavbe 536 in s pomožnim objektom št. stavbe 554, ki leži blizu južne meje parcele, vzporedno z njo, v območju, kjer po OPPN velja srednja stopnja erozijske ogroženosti (velja tudi za širše območje Golovca).

Parc. št. 2511/14 je ograjena, zunanja ureditev je izdelana in normalno vzdrževana: parcela št. 2511/15, dovozna pot in del dvorišča na parc. št. 2511/14, pred stavbama, je asfaltirana površina, preostala površina sta travnik in vrt. Na dvorišču je zunanja razsvetljava, tudi luči, opremljene s senzorji gibanja.

Zemljiško knjižno stanje, stvarne služnosti in osebne služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo (Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami):

Pri obeh nepremičninah je, do celote, vknjižena služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora plinovoda, ki ne moti normalne rabe nepremičnin.

Pri obeh nepremičninah, do celote, sta v zemljiški knjigi vknjižena užitka, brezplačna dosmrtna osebna služnostna pravica stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Sp. Rudnik II /60, v prostorih, ki obsegajo celotno pritličje, s souporabo skupnih prostorov in naprav stanovanjske stavbe, s souporabo in užitkom garaže, dvorišča in vrta na parc. št. 2511/14 in 2511/15 k.o. Rudnik – 1696.

Imetnika pravice:

Marija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana (EMŠO: 2712943*****)

Anton Struna, Spodnji Rudnik II 060, 1000 Ljubljana (EMŠO: 0509941*****)

čas začetka učinkovanja 26.08.2009 09:20:00

in prepoved odtujitve in obremenitve v korist imetnikov pravice:

Marija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana (EMŠO: 2712943*****)

Anton Struna, Spodnji Rudnik II 060, 1000 Ljubljana (EMŠO: 0509941*****)

čas začetka učinkovanja 26.08.2009 09:20:00

5.1 Opis stavb

Stanovanjska stavba Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana, št. stavbe 536

Stavba je pritlična, z mansardnim nadstropjem. Gradnja stavbe je klasična, masivna. Stavba je bila zgrajena leta 1986, lastniki so stavbo kasneje še obnovili in razširili. Fasada stavbe je fasadna opeka, streha je dvokapna, ostrešje je leseno, krito z opečno kritino, vgrajena so izzidana okna. Stavbno pohištvo je leseno, okna z izolativno zasteklitvijo in z žaluzijami.

Vstopimo v stavbo skozi vhod, ki je prizidan k stavbi in krit z bakreno pločevino v predprostor, z njega v hodnik v srednjem delu stavbe. S hodnika je vstop, levo, na stopnišče, ki vodi v mansardno nadstropje, naravnost hodnik pripelje v vzdolžni hodnik, ta pa, levo, v velik dnevni prostor z jedilnico in s kuhinjo. Desno hodnik pripelje do pomožnega prostora, sobe s kopalnico in stranišča. V jugovzhodnem delu stavbe sta kurilnica in pralnica, za njima, z vstopom z dvorišča je shramba kuriv. Nekdanja garaža v južnem delu stavbe je urejena kot velika gostinska soba z izhodom na dvorišče, stena sobe je umaknjena nekoliko v notranjost stavbe, prostor proti dvorišču, pred sobo je zaščiten s stenama stavbe.

V dnevni sobi je peč, ogrevanje je urejeno z radiatorji, s centralno pečjo na kurilno olje, enotno, za celo stavbo. Tlaki v pritličju so keramika, leseni podi, parket, topli podi, v sanitarijah, ki so bile popolnoma obnovljene je keramika do stropa.

V mansardnem nadstropju je nad bivalnimi prostori v pritličju bivalni prostor mansarde, velika dnevna soba s kaminsko pečjo, s kuhinjo in z jedilnico, z nje je urejen izhod na teraso nad prizidanim delom stavbe proti vzhodu (pod teraso so pomožni prostori, ob njih je pomožni izhod iz bivalnih prostorov pritličja, pod teraso), terasa je pretežno pod napuščem stavbe. Vzdolžni hodnik pripelje do otroške sobe, sobe z garderobno omaro in sobe z

garderobo, v mansardi je kopalnica, tudi ta kopalnica je bila popolnoma obnovljena. Tlaki so parket, keramika, v sanitarnih prostorih do stropa.

V stavbi so elektrika, vodovod, kanalizacija, ogrevanje je s centralno pečjo, nato z radiatorji, dogrevanje je s pečmi v obeh dnevnih sobah, omrežje elektronskih komunikacij, zunanja razsvetljava.

Ob ogledu so površine preverjene in so skladne s podatki katastra stavb o površini zemljišča pod stavbo.

Stavba je normalno vzdrževana.

Pomožni objekt, št. stavbe 554

Pomožni objekt je starejša stavba, nekdanje gospodarsko poslopje s kozolcem, ki je bila popolnoma obnovljena leta 1987. V današnjem stanju je pretežni del stavbe masivno, klasično grajen. Stavba je v vzhodnem delu zaprta, z lesenimi vrati in okni s polkni, srednji del stavbe je odprt proti dvorišču in z zaprtim delom povezan z lesenimi dvojnimi vrati. Zahodni del stavbe je odprt, obnovljeni kozolec, s talno betonsko ploščo.

Streha je enotna, leseno, dvokapno ostrešje, krito z opečno kritino, ob celi dolžini strehe so žlebovi, z odtoki.

Zaprta del stavbe so garaže in pomožni prostori, srednji del je grajen masivno in odprt proti dvorišču, stene so zidane, ometane, slikane, fasada je izdelana, tlaki so teraco plošče, tlak odprtega dela je betonski. V stavbi sta elektrika in voda.

Ob ogledu so površine preverjene in so skladne s podatki katastra stavb o površini zemljišča pod stavbo.

Stavba je normalno vzdrževana.

5.2 Površine, vir: GURS kataster stavb in zemljiška knjiga, k.o. Rudnik - 1696

kataster zemljišč: stavbni zemljišči

parc. št. 2511/14 (zazidano)	1.236 m ²
parc. št. 2511/15 (dovozna pot)	28 m ²
k.o. Rudnik - 1696, skupaj	1.264 m ²

kataster stavb: stavbi na parc. št. 2511/14

Stanovanjska stavba Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana, št. stavbe 536

površina zemljišča pod stavbo	195 m ²
uporabna površina dela stavbe	172,0 m ²
površina stavbe, dela stavbe	192,0 m ²

kataster stavb: Pomožni objekt, št. stavbe 554

površina zemljišča pod stavbo	95 m ²
uporabna površina dela stavbe	48,0 m ²
površina stavbe, dela stavbe	48,0 m ²

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

6.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN, ID ZNAK 1696-2511/15-0, ID 6207661 IN ID ZNAK 1696-2511/14-0, ID 6207660

Nepremičnina se v splošnem ocenjuje kot ocena vrednosti nepremičnine brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cenitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke.

Pri obeh nepremičninah je, do celote, vknjižena služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora plinovoda, ki ne moti normalne rabe nepremičnin.

Pri obeh nepremičninah, do celote, sta v zemljiški knjigi vknjižena užitka, brezplačna dosmrtna osebna služnostna pravica stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Sp. Rudnik II /60, v prostorih, ki obsegajo celotno pritličje, s souporabo skupnih prostorov in naprav stanovanjske stavbe, s souporabo in užitkom garaže, dvorišča in vrta na parc. št. 2511/14 in 2511/15 k.o. Rudnik – 1696 in prepoved odtujitve in obremenitve, čas začetka učinkovanja 26.08.2009 09:20:00.

Nepremičnini sta ovrednoteni kot prosti oseb, stvari in bremen, upoštevam pa, da nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku in na nepremičninah obstojijo pravice, ki s prodajo v izvršilnem postopku ne ugasnejo.

Način tržnih primerjav: Opravim analizo izvršenih prodaj stanovanjskih stavb v Ljubljani v zadnjih štirih letih. Izvršenih je bilo dovolj prodaj stavbnih zemljišč s stavbami, ki so primerljive z ocenjevanima nepremičninama za uporabo načina tržnih primerjav. Upoštevam podatke o površinah katastra zemljišč in ogledno staje, parceli s stavbama obravnavam kot sklop, ki deluje kot celota.

Najboljša raba, analiza najgospodarnejše uporabe:

Analiza zakonske dopustnosti: Po podatkih o namenski rabi zemljišča je po OPPN: občinski podrobni prostorski načrtu je v območju dopustna gradnja stanovanjskih stavb.

Analiza fizične izvedljivosti: Po preverjanju podatkov o mikrolokaciji, površini in obliki zemljišča zaključim, da je območje zemljišč primerno za pozidavo, gradnja v obsegu zakonske dopustnosti in ob upoštevanju omejitev zaradi zagotavljanja poplavne varnosti, po sprejetem OPPN.

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

Glede na navedeno povzamem, da je po stanju ob ocenjevanju, najgospodarnejša raba obravnavanih zemljišč stanje: prazno zemljišče.

6.2 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN, vir: GURS in Trgoskop

Stanovanjske stavbe v osrednji Sloveniji, brez Ljubljane, vir: GURS:

V letu 2011 je bila povprečna cena prodane stanovanjske stavbe z zemljiščem 201.000 EUR.

V letu 2012 je bila povprečna cena prodane stanovanjske stavbe z zemljiščem 170.800 EUR.

V letu 2013 je bila povprečna cena prodane stanovanjske stavbe z zemljiščem 172.000 EUR.

V letu 2014 je bila povprečna cena prodane stanovanjske stavbe z zemljiščem 153.000 EUR.

V letu 2015 je bila povprečna cena prodane stanovanjske stavbe z zemljiščem 155.000 EUR.

Izvršene prodaje v letih 2013 – 2016, hiše, zgrajene po letu 1980, do 2000:

Pregledam podatke o prodanih stanovanjskih stavbah s stavbnimi zemljišči v Ljubljani, stanovanjske stavbe z enim ali z dvema stanovanjema, obseg pregleda: vse prodaje.

Rabljene stanovanjske stavbe z zemljišči so bile pretežno prodane v razponu od 200.000 EUR in 250.000 EUR. Preseganja pogodbene cene 250.000 EUR so bila redka.

Nižje pogodbene cene, med 150.000 EUR in 200.000 EUR so dosegale stavbe, ki so slabše vzdrževane, zlasti pa stavbe, kjer je nastopilo funkcionalno zastarevanje zaradi tlorisa stavbe, ki je pogosto neozdravljivo.

V naseljih na obrobju Ljubljane in v primestnih občinah so stanovanjske stavbe s stavbnimi zemljišči dosegale tudi vrednosti okoli 130.000 EUR.

Starejše stavbe: na trgu dosegale prodajne cene med 100.000 EUR in 200.000 EUR, nekaj prodaj je bilo izvršenih nad to prodajno ceno, 220.000 EUR, nekoliko večje stavbe, ki so že bile obnovljene.

Stavbe, ki pred prodajo niso več vseljene in niso primerne za bivanje so dosegle tudi nižje cene, do 70.000 EUR.

Stavbe večjih površin, navadno etažnosti K+P+N+podstrešje, meščanske vile iz obdobja pred drugo svetovno vojno so dosegale nekoliko višje cene, kar je mogoče pripisati tudi lokacijam teh nepremičnin, pred prodajo so bile na trgu ponujene daljše časovno obdobje, cene so bile pred prodajo močno spuščene. Po prodaji so bile pogosto popolnoma preurejene, tudi urejene kot stavbe z več stanovanji in prodane po enotah ali pripravljene za prodajo po enotah.

Možnost najema primerljivih nepremičnin, stavb s stavbnimi zemljišči ali delov stavb:

Oddajanje stanovanjskih stavb: V času ocenjevanja je v najem ponujenih malo starejših stavb v centru mesta ali tik ob njem. Pretežno so predmet ponudb popolnoma prenovljene in opremljene stavbe tipa meščanska vila, ponujene v najem po višjih cenah, za rezidence in veleposlaništva.

Vrstne hiše in dvojčki: V času ocenjevanja sta najnižji oglaševani ceni vrstnih hiš 400 EUR/mesec (manjša hiša) in 550 EUR/mesec (Jarše), obe stavbi sta bili obnovljeni.

Večina ponudb je v razponu od 750 EUR/mesec do 1.250 EUR/mesec, pretežno vrstne hiše iz sedemdesetih let, obnovljene, delno opremljene.

Novejše hiše so ponujene v najem po višjih cenah, nad 1.400, 1.500 in 1.600 EUR/mesec.

Med samostojnimi stavbami z zemljišči so tri ponudbe po zelo nizkih cenah, od 200 do 400 EUR/mesec, starejše, a obnovljene stavbe, nižji standard, bolj oddaljene od centra (Kašelj, Škofljica). Sicer so ponudbene cene za stavbe srednjega in osnovnega razreda v razponu od 900 EUR/mesec do 1.200 EUR/mesec, večje stavbe od 1.700 EUR/mesec do 2.200 EUR/mesec, stavbe so obnovljene ali novejše, opremljene. Po dokaj visokih cenah se oddajajo stavbe tudi na obrobju mesta.

17 stavb je ponujenih v najem v razponu od 1.000 EUR/mesec do 2.000 EUR/mesec in 32 v razponu od 2.000 do 3.000 EUR/mesec, v tem razredu je največ ponudb.

Nepremičnine se oddajajo obnovljene, pretežno opremljene, lokacije so bolj oddaljene od središča mesta: Tacen, Brod, Galjevica, Črnuče.

Dokaj velika je ponudba nepremičnin od 3.000 do 5.000 EUR/mesec in več (9.000 in 10.000 EUR/mesec), lastniki jih oglašajo kot bolj atraktivne, z modernejšimi zasnovami, tudi z varčnimi načini ogrevanja, z bazeni.

Večja stanovanja: Med 29 stanovanji površin od 65 m² do 100 m² je povprečna oglaševana cena najema za en mesec okoli 625 EUR/mesec, povprečna površina stanovanja, ki je ponujena v najem je okoli 74 m². Polovica pregledanih stanovanj je ponujena po ponudbeni ceni pod 600 EUR/m². Pregledane ponudbe za najem stanovanj so za stanovanja izven strogega središča Ljubljane (stara Ljubljana).

Stanovanja, ki se oddajajo so lastniki obnovili, pred oddajanjem ponovno obnovili vsaj slikopleskarska dela, tudi tlake. Pri stanovanjih v hišah je predmet najema še uporaba zemljišča in parkirišča ob hiši, balkonov in teras, vključeno v najem. Med stanovanji, ponujenimi v najem jih je večina v večstanovanjskih stavbah, manj jih je v hišah, pogosto: etaža hiše.

Manjša stanovanja: Pregledam ponudbo manjših stanovanj v Ljubljani, ponujenih v najem. Ponudbene cene so objavljene na stanovanjsko enoto, ki je predmet najema, stanovanja, ki so ponujena v najem so pretežno obnovljena, pretežno opremljena, oprema je zajeta v ponudbenih cenah. Med 21 stanovanji površin od 25 m² do 35 m² je povprečna oglaševana cena najema za en mesec okoli 300 EUR/mesec, povprečna površina stanovanja, ki je

ponujena v najem je okoli 29 m². Stanovanja so opremljena ali delno opremljena, izven strogega središča Ljubljane, pred oddajanjem jih lastniki obnovijo, vsaj obnova slikarskih del. Pogosto je predmet najema tudi parkirno mesto, ki sodi k stanovanju in souporaba skupnih delov stavb, naprav, napeljav in zemljišča. Med stanovanji, ponujenimi v najem jih je večina v večstanovanjskih stavbah, manj jih je v hišah, pogosto: etaža hiše

Oddajanje in najem sob in manjših stanovanj v Ljubljani

V Ljubljani je trg s sobami za najem zelo dejaven, pretežno zaradi populacije študentov. Ponudba sob, ki se oddajajo je zelo velika v študentskih domovih, v privatnih študentskih in dijaških domovih v privatnih sobah, ki so pogosto namenjene oddajanju študentom. Urejeni so tudi postopki subvencioniranja najemnin. Študentske sobe so zasedene v večjem deležu kot druge stanovanjske nepremičnine, v bližini fakultet je zasedenost pogosto polna, nezasedene ostajajo sobe na oddaljenih lokacijah in v razmerah, ki ne izpolnjujejo pogojev za bivanje. Značilnost trga so pogoste menjave najemnikov: preselitev v domove, drugam, prenehanje študija. Najemnike iščejo tisti, ki sobe oddajajo kot najemniki sami, za sostanovalce.

Značilnost sob, ki se oddajajo je opremljenost sob: sobe so najpogosteje opremljene s posteljo, omaro, mizo, stolom, lučmi, pripadajoče kuhinje so opremljene, urejen je internet, v sobah so televizorji, tudi s posteljino.

Pregledam ponudbe na trgu: ponudbene cene zelo variirajo:

Od 80 EUR/osebo/mesec do 150 EUR/osebo/mesec v sobi s po dvema posteljama ali več, s souporabo sanitarij, kuhinje.

Ponudbene cene sob, enoposteljnih, so do 300 EUR/osebo/mesec, manjša stanovanja: garsonjere, apartmaji, so od 250 do 500 EUR/mesec.

Dokaj urejeno ponudbo predstavljajo študentski domovi in privatni študentski domovi, stavbe, ki so v celoti namenjene študentskim sobam, s ceniki s subvencioniranimi cenami in s tržnimi cenami.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, način tržnih primerjav

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.

Med izvršenimi prodajami izberem tri prodaje stanovanjskih stavb z dvorišči, ki so kar najbolj podobne ocenjevanima nepremičninama. Za razlike med prodanimi nepremičninami opravi prilagoditve.

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: Izbrane tržne primerjave po površini niso popolnoma primerljive z ocenjevano nepremičnino, izberem enoto primerjave: površina zemljišča pod stavbo (podatek katastra stavb) in upoštevam dejansko število etaž vsake stavbe: m2.

Prodaja št. 1: je bila opravljena do celote, v pogojih prostega trga, med fizičnimi osebami. V prodajo je vključenih več zemljiških parcel, celota, s stanovanjsko stavbo P+M, ob kateri je, v podaljšku strehe, pomožni objekt. Stavba je novejša od ocenjevane stavbe, zamenjave kratkotrajnih elementov še niso potrebne.

Transakcija je bila izvršena med fizičnimi osebami, za nepremičnine do celote.

Dostop je direkten, z javne površine, komunalna opremljenost območja je primerljiva.

Prodaja št. 2: stavba z delno vkopano kletjo, z bivalnima pritličjem in mansardo je ob Šmartinski cesti. Zgrajena je bila leta 1996. Transakcija je bila izvršena med fizičnimi osebami, za nepremičnino do celote. Dostop je direkten, z javne površine, komunalna opremljenost območja je primerljiva. Stavba je novejša od ocenjevane stavbe, zamenjave kratkotrajnih elementov še niso potrebne. Ob stavbi ni pomožnega objekta, pomožni prostori in garaža so v delno vkopani kleti stavbe.

Transakcija je bila izvršena med fizičnimi osebami, za nepremičnino do celote.

Prodaja št. 3: Stanovanjska stavba, P+M, je zgrajena na večjem stavbnem zemljišču, ob njej je večji pomožni objekt. Stavba je bila zgrajena leta 1986. Transakcija je bila izvršena med fizičnimi osebami, za nepremičnino do celote. Dostop je urejen po dovozni poti, nakup dovozne poti je bil izveden ločeno.

Prilagoditve:

Komunalna opremljenost območij je primerljiva. Stavbe, vključene v tržne primerjave so podobne uporabnosti in funkcionalnosti, kot ocenjevana stavba. Lokacije tržnih primerjav, lokaciji prodaje 1 in 3, sta slabši od lokacije ocenjevane nepremičnine. Za razliko med lokacijami izvršim prilagoditev. To ocenim v %, na podlagi razlik med vrednostnimi območji za stavbna zemljišča s hišami, podatek GURS:

št. prodaje	ocenjevano	1	2	3
vrednostna raven	17	15	17	15
vrednostna raven, EUR	347000	268000	347000	268000
% prilagoditve, lokacija		23 %	podobno	23 %

Dostop: Vse tržne primerjave imajo urejene dostope, z javnih površin, direktno, vendar je bil dostop po zemljišču, površine 69 m2 pri prodaji št. 3 urejen ločeno, z ločeno transakcijo. Ureditev dovoza pri prodaji št. 3 ocenim z ocenitvijo vrednosti stroškov za ureditev poti, upoštevam dejansko površino, 69 m2 in povprečno prodajno ceno zemljišča za gradnjo v osrednji Sloveniji v letu 2015: 91 EUR/m2.

Ocenjena vrednost prilagoditve:

6.279 EUR

Zemljišče: Predmet ocenjevanja sta dve zemljiški parceli. Zemljišče nezazidane parcele je potrebno za delovanje stavbe, za gradnjo stavbe kot samostojno zemljišče ni primerno. Zemljišča tržnih prodaj so primerljive funkcionalnosti, kot jo imata ocenjevani zemljišči, so pa različnih površin.

št. prodaje	ocenjevano	1	2	3
-------------	------------	---	---	---

površina prodanih parcel, m2		1.493	800	1.144
površina ocenjevanih parcel, m2		1.264	1.264	1.264
razlika površin, m2		229	-464	120
lastnost		večje	manjše	večje
upoštevana vrednost zemljišča, EUR/m2		91	91	91
prilagoditev, ocenjena vrednost, EUR		-20.839	42.224	-10.920

Starost stavb: Dve stavbi sta novejši od ocenjevane površine, razlika starosti: 10 let (boljša lastnost). Razliko med nepremičninami zaradi starosti stavb, fizično zastarevanje, ocenim z ocenitvijo vrednosti zastarevanja dolgotrajnih elementov, ocenjena vrednost dolgotrajnih elementov: 500 EUR/m2:

	ocenjevano	1	2	3
razlika starosti v letih		10	10	0
ocenjena vrednost del/materialov, EUR/m2		500	500	-
% zastarevanja, letno		0,01	0,01	-
ocenjena vrednost fizičnega zastarevanja, EUR/m2		50	50	-

Na podlagi podobnosti prodanih nepremičnin z ocenjevano nepremičnino posameznim prodajam pripišem točke, subjektivna ocenitev, ki temelji na podobnosti stavb in lokacij prodanih nepremičnin. Točkam pripišem uteži in določim uteženo ocenjeno vrednost:

Tabela primerjav:

Št. prodaje		1	2	3
Referenčna transakcija**	ocenjevana	199522	237895	91101
Lokacija, k.o.	Rudnik	Dobrunje	Zadobrova	Nadgorica
Lokacija, št. stavbe	536	1068	722	435
Površina zemljišča pod stavbo, m2	195	190	114	332
Uporabna površina dela stavbe, m2	172	151,2	131,3	261,4
Površina dela stavbe, m2	192	220,9	218,4	332
Površina zemljišča, m2	1.264	1.493	800	1.144
Dovoz	da	podobno	podobno	dovozna pot
Leto gradnje	1986	1995	1996	1986
Etaže	P+M	P+M	K+P+M	P+M
Št. etaž	2	2	3	2
Št. bivalnih etaž**	2	2	2	2
Površina zemljišče * etaže**, m2**	390	380	228	664
Pomožni objekt	da	prizidek	ne	da
Obnove, izvedene		novejše	novejše	ne
Obnove, potrebne		podobno	podobno	slabše
Čas prodaje		16.3.2015	16.10.2015	10.1.2014
Prodajna cena, EUR		250.000,00	200.000,00	230.000,00
Prodajna cena EUR/m2**		657,89	877,19	346,39
ELEM. PRIMERJAVE				
Lokacija		Slabša, 23 %	Podobno	Slabša, 23 %
Prilagoditev, lokacija, EUR		57.500	0	52.900
Raba		Stan.	Stan.	Stan.
Dostop		Podobno	Podobno	Slabši
Prilagoditev: dostop, EUR		0	0	6.279
Pomožni objekt		Podobno	Podobno	Podobno

Zemljišče		Podobno	Manjše	Podobno
Prilagoditev: zemljišče, EUR		-20.839	42.224	-10.920
Skupaj, prilagoditve, EUR		36.661	42.224	48.259
Prilagojena cena, vmesna, EUR		286.661,00	242.224,00	278.259,00
Prilagojena cena, vmesna, EUR/m2**		754,37	1062,39	419,06
Starost stavb, obnove		Boljše	Boljše	Podobno
Prilagoditev: starost stavbe, EUR		-50	-50	0
Čas prodaje		Podobno	Podobno	Podobno
Prilagojena cena EUR/m2**		553,06	1214,14	435,51
stavba		3	2	1
zemljišče		1	3	1
lokacija		3	1	2
skupaj, točke		7	6	4
utež, %		30	20	50
Utežena cena, EUR/m2**		211,31	202,48	209,53

* vir podatka: Trgoskop in Cenilec

** podatek o površini: površina zemljišča pod stavbo s številom etaž

Izračun vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav po stanju na dan ocenjevanja

št.	k.o. Rudnik - 1696	ocenjena vrednost, EUR/m2*	površina, m2*	ocenjena vrednost, EUR
1	ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661	623,32	2*195	243.094,80

** podatek o površini: površina zemljišča pod stavbo s številom etaž

Indikativna vrednost nepremičnin po načinu tržnih primerjav po stanju na dan ocenjevanja,
ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661

243.094,80 EUR

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, upoštevanje vpliva osebnih služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje je bilo preverjeno v obsegu javnega dostopa.

Nepremičnini sta ovrednoteni kot prosti oseb, stvari in bremen, in upoštevam, da nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku in na nepremičninah obstojijo stvarne služnosti in osebne služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo (Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami).

vir: redni izpis iz zemljiške knjige:

ID pravice / zaznambe: 11235579

čas začetka učinkovanja: 26.08.2009 09:20:00

tip: vknjižen užitek: na podlagi notarskega zapisa izročilne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi brezplačne dosmrtno osebne služnosti stanovanja opr. št. SV 1788/09 z dne 24.08.2009, je vknjižena brezplačna dosmrtna služnostna pravica stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Sp. Rudnik II /60, v prostorih, ki obsegajo celotno pritličje, s souporabo skupnih prostorov in naprav stanovanjske stavbe, s souporabo in užitkom garaže, dvorišča in vrta na parc. št. 2511/6* (zdaj: 2511/14 in 2511/15)

imetnika pravice:

Marija Struna, Spodnji Rudnik II 60, 1000 Ljubljana (EMŠO: 2712943*****)
Anton Struna, Spodnji Rudnik II 060, 1000 Ljubljana (EMŠO: 0509941*****)
(in prepoved odtujitve in obremenitve v korist imetnikov pravice)

V oceni upoštevam podatke o pričakovani življenjski dobi v Sloveniji po objavah
Statističnega urada RS in neugodnejšega od obeh vpisov:

Pričakovana življenjska doba osebe v Sloveniji: 83,7 let (ženske)

Starost užitkarja v času ocenjevanja: 73 let

pričakovano trajanje zasedenosti, ocena 11 let

Vpliv zastarevanja v obdobju trinajstih let: 32.604,00 EUR
upoštevano je zastarevanje 1 % letno od GOI za m² 760 EUR/m² površine stavbe (za bruto
površino stavbe: 2 * 195 m²)

Izguba dohodka v obdobju enajstih let:

Vpliv dejanskih razmer na trgu nepremičnin: povpraševanje po tržnem najemu stanovanjskih
nepremičnin v Sloveniji se ni spremenilo, tržne najemnine se ne povečujejo in ocenjujemo,
da se tudi v prihodnjem obdobju ne bodo. Ocenjena vrednost najemnine za stanovanja večjih
površin, v hišah z večjimi zemljišči, uporabo pomožnih objektov in zagotovljeno parkiranje:
500 EUR/mesec (upoštevam dejanske lastnosti stavbe)

Efektivni neto dohodek/leto, tržna najemnina 6.000,00 EUR

Razlika za obdobje enajst let 66.000,00 EUR

Skupaj, vpliv zasedenosti v obdobju enajst let 98.604,00 EUR

Indikativna vrednost nepremičnin po načinu tržnih primerjav po stanju na dan ocenjevanja,
ob upoštevanju vpliva osebnih služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami
zastavnih upnikov oziroma upnika

ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661

243.094,80 EUR

vpliv zasedenosti v obdobju enajst let -98.604,00 EUR

144.490,80 EUR

**6.5 DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNINSKE
PRAVICE DOLŽNIKA NA POSAMEZNI NEPREMIČNINI, RAZDELITEV
VREDNOSTI**

Nepremičnini pri k.o. Rudnik – 1696 ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak
1696-2511/15-0, ID 6207661 predstavljata zaključeno celoto.

Nepremičninske pravice, lastninsko pravico dolžnika na nepremičninah ocenjujem v
izvršilnem postopku, določim in prikažem vrednosti posamezne nepremičnine ob
upoštevanju ključa delitve: površina zemljišča:

k.o. Rudnik – 1696	površina, m ²	% površine, ključ delitve	pripadajoča vrednost, EUR
ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660	1.236	0,9778	141.290,05
ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661	28	0,0222	3.200,75
skupaj, k.o. Rudnik, do celote	1.264	1	144.490,80

7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, lastninske pravice na nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo pri k.o. Rudnik – 1696: ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, last dolžnika do celote, zaključim z upoštevanjem rezultatov po načinu tržnih primerjav, in znaša po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja:

skupaj, k.o. Rudnik – 1696

144.490,80 EUR

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala vpliv osebnih služnosti ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika.

Nepremičnine, rabljene stanovanjske stavbe v Ljubljani, so slabše tržljive, kupci ob nakupu ravnajo previdno, ob nakupu pričakujejo stroške, ki bodo potrebni za obnovo stavb, ponudba na trgu močno presega povpraševanje. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnine prodati, ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu, v časovnem obdobju treh let, s primernim oglaševanjem.

Nepremičnini ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 in ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661 v naravi tvorita zaključeno celoto, kjer je parc. št. 2511/15 k.o. Rudnik – 1696 del dovozne poti, ki omogoča dostop z javne površine, ocenitev vrednosti je izdelana za potrebe izvršilnega postopka (namen ocenjevanja), zato prikažem vrednosti po posameznih nepremičninah:

ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660, do celote

141.290,05 EUR

ID znak 1696-2511/15-0, ID 6207661, do celote

3.200,75 EUR

Možnost prodaje po delih: Nepremičnini, stavbni zemljišči, zazidano, s stanovanjsko stavbo s prizidkom, in nezazidano, predstavljata celoto: stanovanjska stavba z dvoriščem, ki je ograjeno, in z dostopom z javne površine. V primeru prodaje nepremičnin, ločeno, nepremičnina ID znak 1696-2511/14-0, ID 6207660 izgubi dostop z javne površine, zato prodaje po delih ne predlagam.

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

Ljubljana, 5.8.2016

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. 3206 In 2355/2014 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.

5.8.2016



EVA MEDVED

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

Prikaz grafičnih podatkov zemljiškega katastra:

k.o. Rudnik - 1696

parc. št.	2511/15	pozidano zemljišče	28 m ²	ID 6207661
parc. št.	2511/14	pozidano zemljišče	1236 m ²	ID 6207660

Lokacija nepremičnin: Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1696 RUDNIK	2511/15	28	DA	11.06.2013
Šifra dejanske rabe		Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]	
3000		Pozidano zemljišče	28	



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1696 RUDNIK	2511/14	1236	NE	11.06.2013
Šifra dejanske rabe		Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]	
3000		Pozidano zemljišče	1236	

**Katastrska občina 1696 številka stavbe 536**

NASLOV STAVBE		Ljubljana, Spodnji Rudnik II 60
DEJANSKA RABA STAVBE		STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1696 RUDNIK	2511/14	*195
ŠTEVILO ETAŽ		2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1

VIŠINA STAVBE (M)	7,9
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1986
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da

Katastrska občina 1696 številka stavbe 536 številka dela stavbe 1

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Spodnji Rudnik II 60
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	172,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	192,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	6
Odpri teras	9,00
Kurilnica	7,50
Stopnišče	-
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Katastrska občina 1696 številka stavbe 554

DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1696 RUDNIK	2511/14	*95
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	5,0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987	

Katastrska občina 1696 številka stavbe 554 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	48,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	48,0
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje

Prikaz grafičnih podatkov zemljiškega katastra:

k.o. Rudnik - 1696

parc. št.	2511/15	pozidano zemljišče	28 m ²	ID 6207661
parc. št.	2511/14	pozidano zemljišče	1236 m ²	ID 6207660

Lokacija nepremičnin: Spodnji Rudnik II 60, Ljubljana

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1696 RUDNIK	2511/15	28	DA	11.06.2013
Šifra dejanske rabe		Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]	
3000		Pozidano zemljišče	28	



Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Datum zadnje spremembe
1696 RUDNIK	2511/14	1236	NE	11.06.2013
Šifra dejanske rabe		Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]	
3000		Pozidano zemljišče	1236	



Katastrska občina 1696 številka stavbe 536

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Spodnji Rudnik II 60

DEJANSKA RABA STAVBE

STANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1696 RUDNIK	2511/14	*195
ŠTEVILO ETAŽ		2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1

VIŠINA STAVBE (M)	7,9
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1986
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da

Katastrska občina 1696 številka stavbe 536 številka dela stavbe 1

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Spodnji Rudnik II 60
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	172,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	192,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	6
Odperta terasa	9,00
Kurilnica	7,50
Stopnišče	-
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	2

Katastrska občina 1696 številka stavbe 554

DEJANSKA RABA STAVBE	NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1696 RUDNIK	2511/14	*95

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	5,0
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1987

Katastrska občina 1696 številka stavbe 554 številka dela stavbe 1

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	48,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	48,0
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje