

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.
Izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS
Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691
E-mail: lojze.boh@siol.com

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Predmet cenitve :	Ocena vrednosti nepremičnine na parc. št. 551/10, k.o. 1768 Senožeti .
Naročnik :	OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.
Lastnik nepremičnine :	OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.
Podlaga cenitve :	Cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic.
Namen cenitve :	Ocena tržne vrednosti nepremičnine za namen prodaje .
Datum izdelave :	13.5.2022
Ocenjevalec :	Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Ljubljana, 13.5.2022



Alojzij Boh

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki

Predmet cenitve : Ocena vrednosti nepremičnine na parc. št. 551/10, k.o. 1768 Senožeti .

Lastnik nepremičnine : OBČINA DOL PRI LJUBLJANI , Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.

Podlaga cenitve : Cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic.

Namen cenitve : Ocena tržne vrednosti nepremičnine za namen prodaje .

Naročnik in uporabnik ocene vrednosti :
OBČINA DOL PRI LJUBLJANI , Dol pri Ljubljani št. 1, 1262 Dol pri Ljubljani.

Izvajalec ocene vrednosti oz. cenitvenega poročila :
Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.
Izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS

Identifikacija nepremičnine :

Je navedena v nadaljevanju.

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine. Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd.so navedeni v listinah e-ZK). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine. Opis fizičnega stanja nepremičnine, funkcionalne pomanjkljivosti in karakteristične fotografije so navedene v poročilu.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne vrednosti, za namen odločitve naročnika. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 12.5.2022 .
Datum identifikacije: Nepremičnina je bila identificirana 12.5.2022.
Datum ogleda nepremičnine: Nepremičnina je bila ogledana dne 12.5.2022.
Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 13.5.2022.

Podlaga ocenjevanja vrednosti :

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bo temeljilo poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom.

Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana **tržna vrednost**, ki je merjena na osnovi 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

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

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem povezan z osebami – lastniki ali strankami postopka, in v zadnjih treh letih oziroma do sedaj sploh nisem izdeloval ocene vrednosti tega premoženja,
- plačilo za moju storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja ,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – naročnika in ogleda na kraju samem.

Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave izvedenskega mnenja so vsi ostali podatki povzeti po listinski dokumentaciji listin naročnika in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.
- Treba je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

Posebne predpostavke :

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončane oziroma so dokončane.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20), Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

3.0 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so navedeni glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti zemljišč. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti za nepremičnine so **način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč :

- metoda tržnih primerjav zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča ,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Najbolj zanesljiva metoda je ocena vrednosti na osnovi primerljivih prodaj, druge metode pa so manj zanesljive saj temeljijo na ocenjeni prognozi določenih vhodnih podatkov.

Način tržnih primerjav

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

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav. Ti primeri so :

- a) posli z ocenjevanim sredstvom ali temu bistveno podobnimi sredstvi niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga;
- b) sredstvo ali temu bistveno podobna sredstva se javno trži, vendar ne dejavno;
- c) informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve;
- d) informacije o nedavnih poslih niso zanesljive (npr. govorice, manjkajoče informacije, sinergijski kupec, ne po tržnih načelih, prodaja v stiski itd.);
- e) pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek.

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celotno kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih tržnih podatkov.

4.0 OPIS NEPREMIČNINE – ZEMLJIŠČA

Predmet cenitve :

Nepremičnina – zemljišče na parc. št. 551/10, k.o. 1768 Senožeti .

Obravnavano zemljišče se nahaja v območju naselja Senožeti in sicer na nagnjenem in razgibanem terenu. Parcela je mnogokotne oblike in poteka med območjema dveh poti in sicer med JP 569611 in JP 069051. V naravi je parcela delno pozidana z stavbo 368 (kapelica – sakralni objekt neto tlorisne površine 12.6 m²), ostalo je delno zatravljeno zemljišče, delno poteka asfaltna dostopna pot do hiše Senožeti 30, delno predstavlja stavbišča pod stavbami 369 in 38 ter del pripadajoče zemljišče.

Okoliška pozidava je območje individualnih hiš, razpršena poselitev , posamezni gospodarski objekti ali kmetije.

Lokacija je komunalno opremljena z dostopom, elektriko, vodovodom, elektronskimi komunikacijami in dostopom.

Opis in identifikacija nepremičnine :

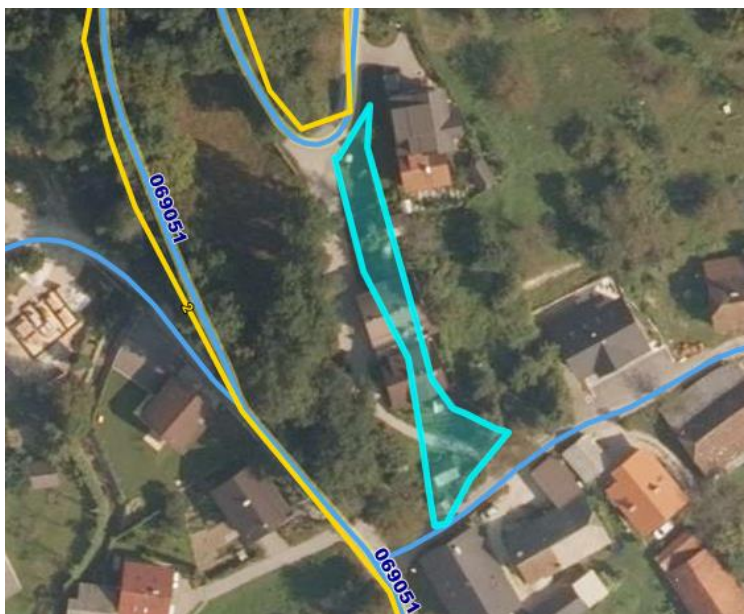
Zemljiškoknjižni podatki vse k.o. 1768 Senožeti :

Predmet ocene :

- Parc. št. 551/10 stavbno zemljišče 515 m²
Namenska raba : območja stanovanj

Lastnik nepremičnine : OBČINA DOL PRI LJUBLJANI, Dol pri Ljubljani št. 1,
1262 Dol pri Ljubljani.

Identifikacija zemljišča : parcelna št. 551/10, k.o. 1768 Senožeti :

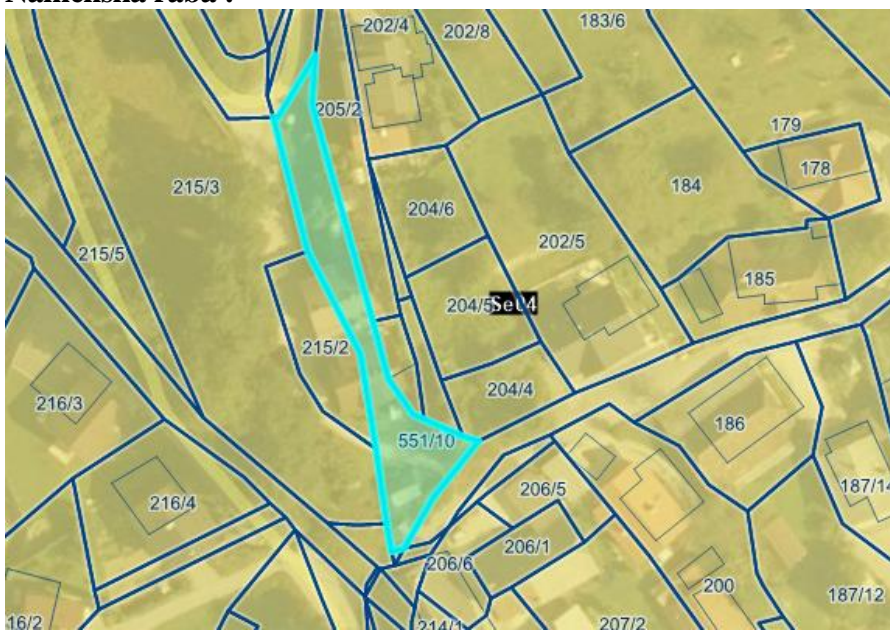


Sl. 1



Slika 2 : Identifikacija parcele

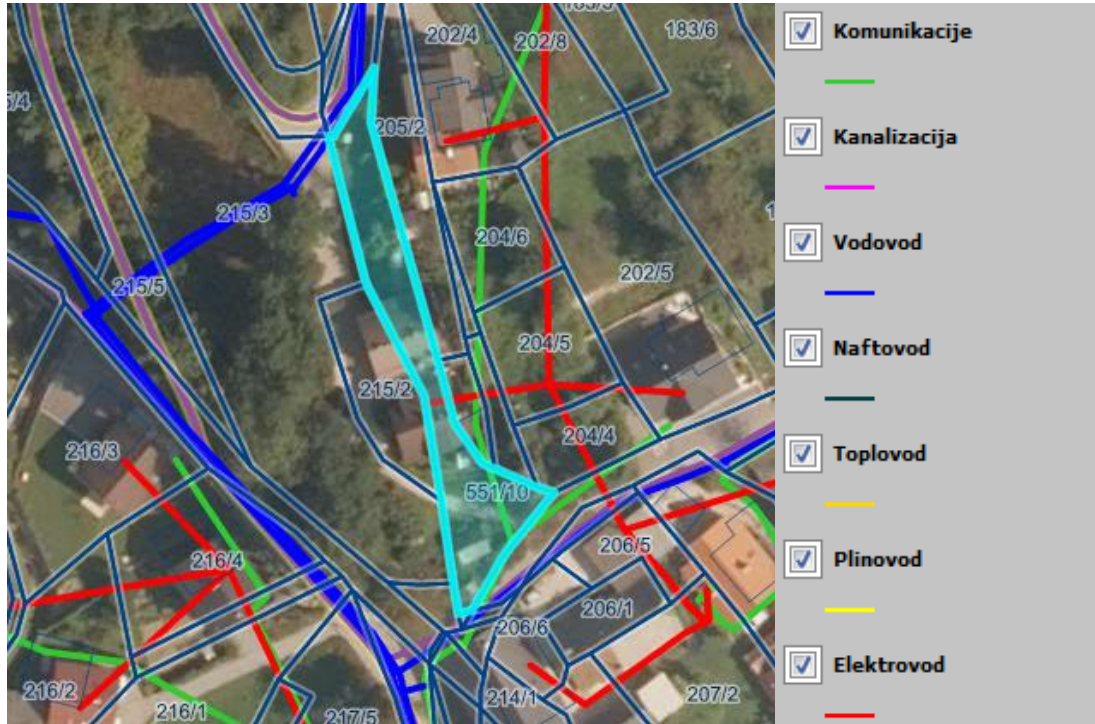
Namenska raba :



Slika 3 : Namenska raba zemljišča

Namenska raba območja zemljišča je namenjena stanovanjskim površinam oz. območja stavbnih zemljišč.

Komunalna opremljenost zemljišča :



Komunalna opremljenost lokacije je dobra, saj so v bližini vsi komunalni vodi za elektriko, vodovod, elektronske komunikacije in dostop.

Slike zemljišča :







5.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

POVZETO PO PODATKIH POROČILO O NEPREMIČNINSKEM TRGU GURS ZA LETO 2020 – izdano avgust 2021 :

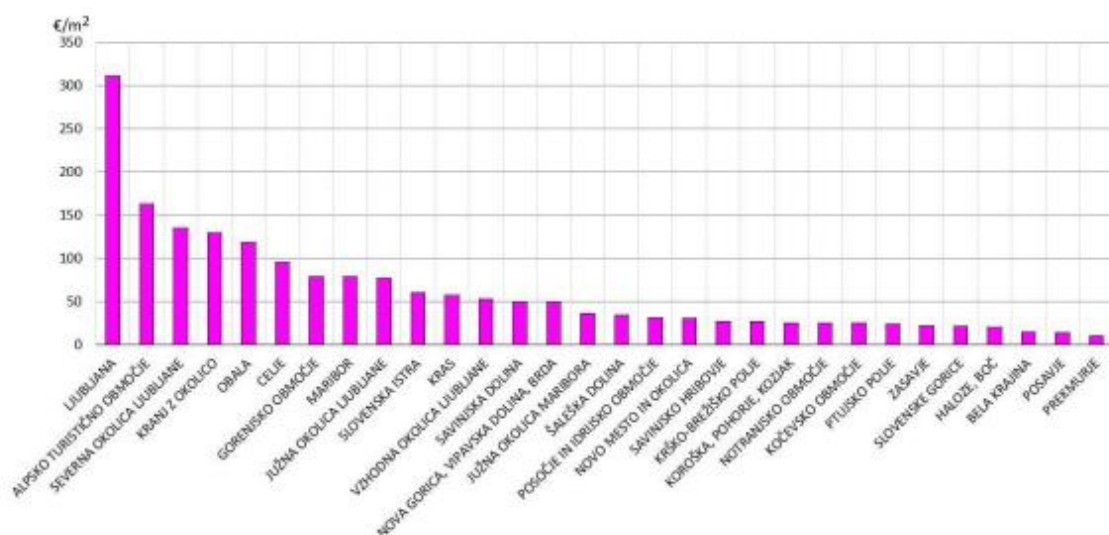
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB – območje R Slovenija :

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje.

Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m². V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah.

Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanih središči in ruralnimi območji pa se še povečuje. V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020 :



Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena.14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo :

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Lani se je rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo nadaljevala kljub epidemiji, verjetno pa bi bila, če epidemije ne bi bilo, rast še večja.

V primerjavi z letom 2019 so bile cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb višje za 4 odstotke, cene stanovanjskih hiš pa za 3 odstotke.

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	14%	20%	25%

V zadnjih petih letih so najbolj zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Na ravni države so se njihove cene od leta 2015 zvišale za skoraj 40 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zvišale za približno četrtino.

Cene stanovanj so bile že leta 2019 rekordno visoke, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš lani že zelo približale rekordnim vrednostim iz leta 2008, vendar jih do konca leta v povprečju še niso presegle. Podobno kot za cene stanovanjskih hiš velja tudi za cene zemljišč za njihovo gradnjo.

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Povsod po državi so v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš zrasle. Glede na velike razlike v rasti povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb po letu 2015, je bilo zelo različno tudi gibanje njihovih cen po različnih območjih države. Največjo rast cen zazidljivih zemljišč smo v obdobju od leta 2015 zabeležili na Kočevskem območju, kjer so cene zrasle kar za 70 odstotkov. Glavni razlog za tako rast cen je iskati v opaznem okrevanju gospodarstva na tem območju. To je pomenilo večje zaposlovanje in priseljevanje, in je ob rasti že tako visokih cen stanovanjskih nepremičnin v osrednji Sloveniji povzročilo močno povečanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš na tem območju, kjer so bile cene razmeroma nizke. Če upoštevamo območja, kjer je bilo število realiziranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v zadnjih letih razmeroma veliko, je bila rast njihovih cen od leta 2015 med najvišjimi (nad 50-odstotna) še v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinja) ter na območju Postojne in v Južni okolici Ljubljane,

predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš. V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo. Nadpovprečna (nad 30-odstotna) je bila tudi rast cen v Celju. V Mariboru in Kranju, kjer se je gradbena ekspanzija začela nekoliko kasneje, pa je bila rast cen zazidljivih zemljišč podpovprečna. Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila najmanjša na ruralnih območjih države.

NEPREMIČNINE SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO) :



- | | |
|--|--|
| 1 LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ | 6 LAO GAMELINE, TACEN |
| 2 LAO KAMNIK | 7 LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO |
| 3 LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE | 8 LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA |
| 4 LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA | 9 LAO TUNJICE, STAHOVICA, VELIKA PLANINA |
| 5 LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELI, IHAN, DOL, DOLSKO | |

TRŽNE CENE

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	202	101	135	185	640
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	39	108	130	164	600
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	33	109	133	193	590
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	30	130	184	214	720
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	30	113	140	183	560
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	20	108	125	151	630
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	20	56	79	126	730
LAO GAMELJNE, TACEN	16	181	233	276	640

GIBANJE CEN

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	10%	9%	8%	5%
Hiše	6%	7%	7%	7%	3%
Zemljišča za gradnjo	-2%	2%	12%	7%	11%

ANALIZA TRGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ - Občina Dol pri Ljubljani :

V kolikor se analizira vrednost stavbnih zemljišč in sicer velikosti od 0 – 5.000 m² in sicer od 1.1.2020 dalje , vse v k.o. 1768 Senožeti , Dol Pri Ljubljani je iz nabora sklenjenih pogodb mogoče dobiti spodaj navedene prodajne podatke, upoštevan je lastniški delež 1/1.

Kriteriji nabora :

Vrsta posla: Kupoprodajni Najemni

Vrste kupoprodajnega posla: 1 od 5 izbranih ProTrg

Tip nepremičnine: Stavba in del stavbe Zemljišče

Vrste zemljišč: 3 od 10 izbranih GradStavGradDov GradStavKomOpr GradStavDelKom

Občina: vnesi občino...

Datum sklenitve: od 01.01.2020 do 15.05.2022

Katastrska občina: šifra KO... ime KO... 1768 SENOŽETI ✖

Skupna cena pravnega posla: 30.000,00 100.000,00

Prodana površina: 0,00 5.000,00

Tabela prodajnih podatkov :

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR) DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina
✘ 526644	1 Z 0 DS KPP - ProTrg	13.12.2020	36.790,00	577,00	63,76 €	1/1	SENOŽETI
✘ 526667	1 Z 0 DS KPP - ProTrg	29.12.2020	2.990,00	130,00	23,00 €	1/1	SENOŽETI
✘ 541765	2 Z 0 DS KPP - ProTrg	07.05.2021	30.000,00	400,00	*31.81 €	1/1	SENOŽETI
✘ 547367	1 Z 0 DS KPP - ProTrg	18.06.2021	83.000,00	797,00	104,14 €	1/1	SENOŽETI
✘ 558847	1 Z 0 DS KPP - ProTrg	12.09.2021	21.150,00	282,00	75,00 €	1/1	SENOŽETI
✘ 559249	2 Z 0 DS KPP - ProTrg	17.09.2021	60.000,00	629,00	*92.45 €	1/1	SENOŽETI
✘ 646235	1 Z 0 DS KPP - ProTrg	24.02.2022	25.000,00	227,00	110,13 €	1/1	SENOŽETI
✘ 648250	3 Z 0 DS KPP - ProTrg	11.01.2022	158.600,00	22,0%	78,63 €		
✘ 648250	Z			1.173,00		1/1	
✘ 648250	Z			716,00		1/1	
✘ 648250	Z			128,00		1/1	

Statistika *

Vsi rezultati

Št. poslov:	8
Povp. pogod. cena posla:	52.191,25
Povprečna površina:	632,38
Povprečna cena m ² :	82,53

Statistična analiza prodajnih podatkov kaže, da je bila pri prodajah stavbnih zemljišč dosežena povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča od 1.1.2020 dalje v vrednosti cca. 82.50 EUR/m² pri povprečni površini 632 m².

6.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE – ZEMLJIŠČA

6.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje. Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih posesti na ustreznem trgu;
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah;
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave;
- logično se analizira prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Enota primerjave

Za postopek prilagajanja cen se izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m² zemljišča, ki se pogosto uporablja med udeleženci na nepremičninskem trgu.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave po MSOV veljajo:

- prenesene nepremičninske pravice v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost zemljišča).

Prilagoditve cen se opravi, tako kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente.

6.2. Ocena najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake :

1. Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.
2. Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.
3. Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Iz E-vpogleda in podatkov GURS-a izhaja, da je namenska raba zemljišča opredeljena kot stavbna zemljišča in sicer namenjena za stanovanjsko gradnjo. Širša lokacija je dobro komunalno opremljena. Glede na prostorske podatke, ki se nanašajo na zemljišče ugotavljam, da se namenska raba zemljišča ne spremeni za potrebe nadaljnje uporabe, tudi glede na bodoči način uporabe.

Komentar o najboljši izrabi zemljišča :

V obravnavanem primeru je predmet ocenjevanja stavbno zemljišče, katerega namenska raba je: površine za gradnjo stavb – stanovanjska pozidava oz. zemljišča za gradnjo.

Glede na pravno in fizično stanje nepremičnine na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča (tudi npr. ob spremembi lastništva bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi, opredeljeni v urbanistični dokumentaciji.). Ocenjujem, da je dejanska raba glede na vse lastnosti edino trenutno možna.

6.3. Ocena vrednosti nepremičnine –način tržnih primerjav

IZBOR STAVBNIH ZEMLJIŠČ

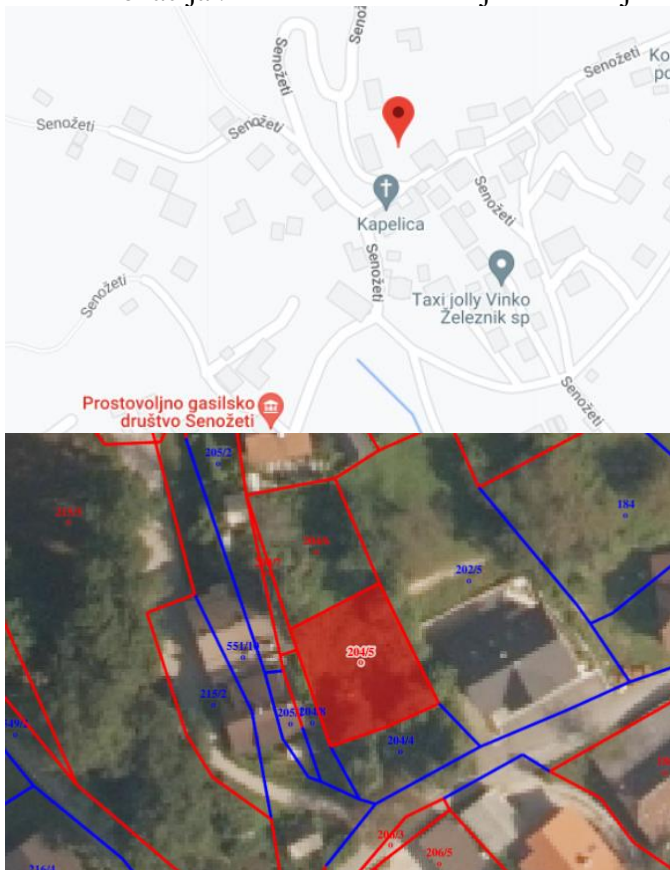
Primerljive prodaje stavbnih zemljišč so pridobljene po podatkih baze GURS - Trgoskop 2 in baze podatkov Aplikacije Cenilec. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

Način ocene vrednosti zemljišča – način tržnih primerjav – izbrana zemljišča

Analizirani prodajni podatki :

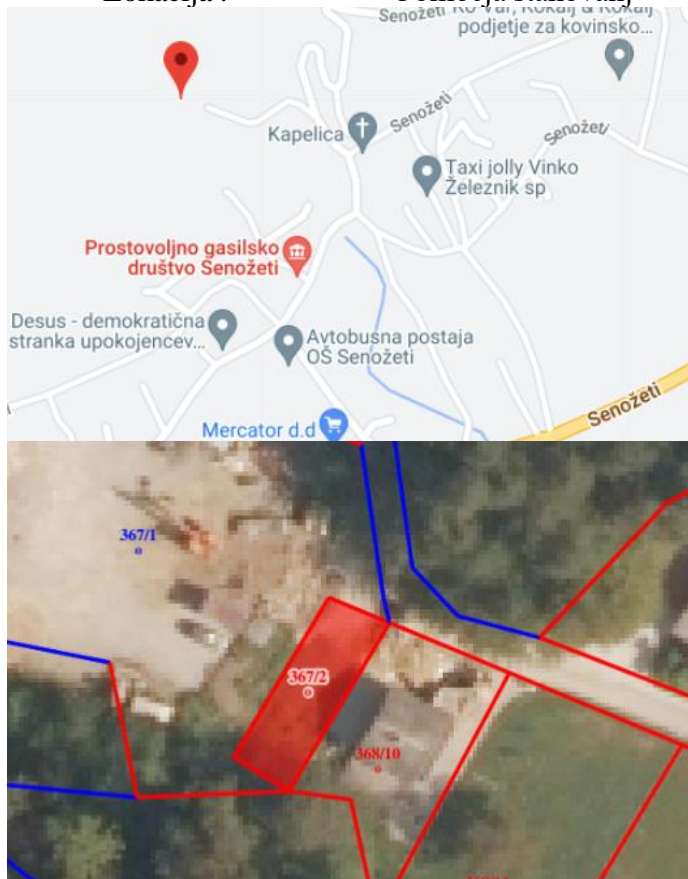
Prodajni podatek 1 :

Prodaja - št. posla : ETN = 558847
Datum in cena: 12.9.2021 , cena 21.150 EUR
Površina : 282 m²
Parc. št. 204/5, k.o. 1768 Senožeti
Cena : 75 EUR/m²
Lokacija : Območja stanovanj



Prodajni podatek 2 :

Prodaja - št. posla : ETN = 526667
Datum in cena: 29.12.2020 , cena 2.990 EUR
Površina : 130 m²
Parc. št. 367/2, k.o. 1768 Senožeti
Cena : 23 EUR/m²
Lokacija : Območja stanovanj



Prodajni podatek 3 :

Prodaja - št. posla : ETN = 382170
Datum in cena: 27.4.2018 , cena 5.600 EUR
Površina : 140 m²
Parc. št. 504/27, 506/15, k.o. 1768 Senožeti
Cena : 40 EUR/m²
Lokacija : Stanovanjske površine



OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA :

Tabela prilagoditev :

Tabela prilagoditev : Ocenjevanje vrednosti zemljišča				
Primerljive prodaje :	Ocenjeva. zemljišče :	Prodajni podatek 1:	Prodajni podatek 2:	Prodajni podatek 3:
Cena na m2 :		75,00	23,00	40,00
Datum prodaje :	maj.22	12.9.2021	29.12.2020	27.4.2018
velikost v m2 :		282	130	140
Prilagoditve :				
tržni pogoji :		0,0%	0,0%	0,0%
čas prodaje :		0,0%	4,0%	10,0%
namenska raba		0,0%	0,0%	0,0%
fizične lastnosti:		-40,0%	-10,0%	-10,0%
komunalna opremljenost		0,0%	0,0%	0,0%
Skupaj prilagoditve :		-40,0%	-6,0%	0,0%
Prilagojena vrednost :		45,00	21,62	40,00
Uteži :		0,33	0,33	0,33
Ocena vrednosti :			35,54	

Ocenjena vrednost zemljišča na način tržnih primerjav je ocenjena na vrednost 36 EUR/m2 .

Opomba : Ocena je določena kot povprečna vrednost za celo parcelo, saj se izkoriščenost po parceli razlikuje in s tem tudi vrednost (severni del je bistveno bolj uporaben, kot južni del parcele).

SKLEP O KONČNI OCENJENI VREDNOSTI :

V analizi sem uporabil preverjene podatke o prodajah zemljišč, kjer so nepremičnine podobne ocenjevani nepremičnini oz. so v nasprotnem narejene prilagoditve. Prodajne cene pa so pridobljene s strani GURSA-a – Trgoskop in Aplikacija Cenilec na osnovi sklenjenih pogodb.

Pri načinu tržnih primerjav sem upošteval trenutne tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenega načina ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti ocenil vrednost zemljišča in sicer :

Ocenjena vrednost nepremičnine na parc. št. 551/10, k.o. 1768 Senožeti je ocenjena na vrednost :

Vrednost :
(Z besedo : šestintrideset EUR/m²)

36 EUR/m²



Ocenjevalec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.