

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

(v nadaljevanju: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine)

poročilo št. 3504-C/24

ZADEVA:

Ocena vrednosti nepremičnine:

Zemljišče na parceli št. 1498/27, 1498/28, 1498/29,
vse k.o. 2004-Borovnica



Parcele v k.o. 2004-Borovnica, vir: GURS

DATUM IZDELAVE POROČILA:

Ljubljana, 17.10.2024

DATUM OCENJEVANJA:

17.10.2024

**SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO – NEPREMIČNINE IN
STAVBNA ZEMLJIŠČA**

Urška Čebular, mag. prav. in manag. neprem.

ZADEVA:	Ocenjevalec naj ugotovi vrednost nepremičnine: Zemljišče na parceli št. 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica
NAMEN:	Ugotovitev tržne vrednosti (MSOV, 2022)
PODLAGA VREDNOSTI:	Tržna vrednost (MSOV, 2022)
VALUTA:	Ocenjevana vrednost izražena v evrih (EUR, €)
NAROČNIK POROČILA:	OBČINA BOROVNICA Paplerjeva ulica 022 1353 Borovnica
UPORABNIK POROČILA:	naročnik
LASTNIK (ZK):	OBČINA BOROVNICA Paplerjeva ulica 022 1353 Borovnica
PRIPRAVIL:	SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE IN STAVBNA ZEMLJIŠČA URŠKA ČEBULAR, mag. prav. in manag. neprem. Ulica padlih borcev 5 1000 LJUBLJANA
ZK PODATKI:	Glej prilogo GURS, ZK

naročnik:
OBČINA BOROVNICA
Paplerjeva ulica 022
1353 Borovnica

ocenjevalec:
SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE IN STAVBNA ZEMLJIŠČA
URŠKA ČEBULAR, mag. prav. in manag. neprem.
Ulica padlih borcev 5
1000 LJUBLJANA
tel.: 01-25-13-722, 041-764-500
faks: 01-421-42-15

Datum: Ljubljana, 17.10.2024

Zadeva: Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine

V skladu z vašo zahtevo sem izvršila nalogo in podala poročilo v zvezi:

vrednost nepremičnine oz. ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini brez omejitev, ki v naravi predstavlja zemljišče na parceli št.: 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica.

Opis nepremičnine:

Predmet ocene predstavlja zemljišče na parceli št.: 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica:

ID Parcele	velikost	namenska raba	delež NR v %
2004-1498/27	1.156,00 m2	stanovanjske površine	100,00%
2004-1498/28	1.156,00 m2	stanovanjske površine	100,00%
2004-1498/29	42,00 m2	stanovanjske površine	100,00%
Skupaj	2.354,00 m2		

***Opomba/omejitev:**

Na dan ocenjevanja je v javnih evidencah zavedena parcela št. 1498/13 k.o. 2004-Borovnica (površine 2.376,00m2, namenska raba stanovanjske površine 100,0%), ki pa bo v postopku parcelacije ukinjena in nastale bodo nove parcele št. 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica, ki so predmet te ocene vrednosti. Poročilo tako temelji na podatkih povzetih iz Elaborata (ureditev meje parcele, označitev meje parcele, parcelacija), ki ga je izdelalo podjetje Geodetska družba d.o.o., dne 04.10.2024.

Zemljišče predstavlja večje zemljišče, ugodne lege in konfiguracije za gradnjo, znotraj stanovanjske pozidave v Dolu pri Borovnici, gručasto naselje v Bistri pri elektrarni. Zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče. Dostop do nepremičnin je fizično mogoč in pravno urejen iz lokalne občinske po parcelah št. 1490/25, 1498/11, 1498/8, vse k.o. 2004-Borovnica.

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledala predmetno lokacijo, sosesko in primerljive prodaje dne 17.10.2024. Ogled nepremičnine na mestu dne 17.10.2024. Analizirala sem razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so pomembni za oceno vrednosti. Datum, ko je bilo poročilo pripravljeno, je 17.10.2024.

Tako določena vrednost nepremičnine, ob upoštevanju navedenih omejitev in predpostavk, bi po mojem mnenju na dan ocenjevanja znašala:

Vrednost nepremičnine:				
ID Parcele	velikost		cena/m2	Vrednost
2004-1498/27	1.156,00 m2		100,00 €	115.600,00 €
2004-1498/28	1.156,00 m2		100,00 €	115.600,00 €
2004-1498/29	42,00 m2		100,00 €	4.200,00 €
Skupaj	2.354,00 m2			235.400,00 €
Vse cene so brez DDV.				

Presoja primernosti nepremičnine:

Tehnične ugotovitve

Na vpogled je bila podana sledeča dokumentacija:

- Elaborat (ureditev meje parcele, označitev meje parcele, parcelacija), ki ga je izdelalo podjetje Geodetska družba d.o.o., dne 04.10.2024

Pravne ugotovitve

Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo kot parcela št. 1498/13 k.o. 2004-Borovnica (glej *opombo/omejitev).

Iz vpogleda v zemljiško knjigo dne 23.09.2024 je razvidno, da na nepremičnini parcela št.: 1498/13 k.o. 2004-Borovnica, ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Stanje nepremičnine v naravi se ujema z uradnimi podatki GURS-a. Nepremičnina ima urejen dostop. Nepremičnina ima urejeno zemljiškoknjižno stanje. Ocenjevana nepremičnina je samostojno prodajljiva enota.

Za statistično spremljavo upoštevamo kot tip nepremičnine zemljišče.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila vprašanja, me, prosim, obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženo poročilo.

S spoštovanjem,

SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE IN
STAVBNA ZEMLJIŠČA

URŠKA ČEBULAR, mag. prav. in manag. neprem.

V S E B I N A

1. IZJAVA:.....	6
2. PREDPOSTAVKE in POSEBNE PREDPOSTAVKE	7
3. OMEJITVENI POGOJI:	8
4. OSNOVE IN MERILA:	8
5. SPLOŠNO:.....	8
6. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:.....	9
7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:.....	12
8. OCENITEV:.....	16
9. SKLEP:.....	20
10. IZJAVA NAROČNIKA:	21
11. PRILOGE:.....	22

1. IZJAVA:

Pri 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 prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo 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, mnenj in sklepov tega poročila;
- poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju;
- ne sklicujem se na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7. Člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/2015);
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- 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 z določilom MSOV, 2022, v delih, ki so zajeti v tem poročilu. Izjavljam, da so standardi MSOV, 2022 upoštevani;
- s to izjavo potrjujem, da je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur.l.RS, 106/2010);
- da sem izpolnila zahteve po strokovnem izobraževanju:
 - sodna cenilka za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE; RS Ministrstvo za pravosodje, Odločba št.: 705-1603/2012 z dne 19.6.2013,
 - sodna cenilka za strokovno področje GRADBENIŠTVO, podpodročje STAVBNA ZEMLJIŠČA; RS Ministrstvo za pravosodje, Odločba št.: 705-1603/2012 z dne 2.1.2014,
 - cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine; Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS), Licenca št. GR 217 z dne november 2020,
 - pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin; Slovenski inštitut za revizijo (SIR), Odločba št. DON-P-2/23-616 z dne 4.4.2023.

S to pritrdilno izjavo kot ocenjevalec vrednosti potrjujem, da sem pri opravljanju naloge upoštevala etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v skladu z MSOV, 2022.

Poročilo je tajnost in je izdelano za podani namen. Objava poročila deloma ali v celoti ni dovoljena, brez pisnega soglasja avtorja ni dovoljeno sklicevanje na poročilo, na številke ter na ime in status avtorja. Avtor ne prevzema odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, razen v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE IN
STAVBNA ZEMLJIŠČA

URŠKA ČEBULAR, mag. prav. in manag. neprem.

2. PREDPOSTAVKE in POSEBNE PREDPOSTAVKE

Predpostavke:

- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnin, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen in vrsto ocenjene vrednosti.
- To poročilo je bilo izdelano samo za potrebe ocenitve nepremičnine za naveden namen vrednotenja in datum vrednotenja in se ga v druge namene ne sme uporabljati. Za spremembo uporabnosti je potrebno pisno soglasje ocenjevalca.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile v času izdelave poročila ocenjevalcu znane.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobila s strani naročnika ocenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ne vsebuje nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Eventualne lastnosti, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti, npr. skrite napake, pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.
- Za podatke, ki so povzeti iz javnih evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalec tudi ne prevzema nobene odgovornosti za njihov točnost oziroma pravilnost.
- Nepremičnina je vrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen. Vrednosti se lastninska pravica brez omejitev.
- Ocenjevalec vrednosti ne sprejmem nobene odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je narejena na podlagi podatkov znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti različni od tukaj uporabljenih.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila o oceni vrednosti s strani avtorja.

Posebne predpostavke:

- Po MSOV 101 (Obseg dela) je potrebno opredelite tiste posebne predpostavke, ki jih je treba postaviti pri izvajanju ocenjevanja vrednosti in poročanju o njem. Posebna predpostavka je (po MSOV 104) je tista, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti.
- Na dan ocenjevanja je v javnih evidencah zavedena parcela št. 1498/13 k.o. 2004-Borovnica (površine 2.376,00m², namenska raba stanovanjske površine 100,0%), ki pa bo v postopku parcelacije ukinjena in nastale bodo nove parcele št. 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica, ki so predmet te ocene vrednosti. Poročilo tako temelji na podatkih povzetih iz Elaborata (ureditev meje parcele, označitev meje parcele, parcelacija), ki ga je izdelalo podjetje Geodetska družba d.o.o., dne 04.10.2024.

3. OMEJITVENI POGOJI:

Omejitveni pogoji:

- Domnevam, da so vsi podatki, ki so jih posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli tega, zanesljivi, vendar v vseh primerih niso bili preverjeni.
- Mnenje, ocena oz. poročilo velja za navedeni datum in namen.
- Niso upoštevane morebitne hipotekarne obremenitve, plombe ali morebitne drugačne bremenitve posesti. Lastništvo temelji na podlagi izkazanega ZK izpiska.
- Izmere temeljijo na podlagi podatkov povzetih iz Elaborata (ureditev meje parcele, označitev meje parcele, parcelacija), ki ga je izdelalo podjetje Geodetska družba d.o.o., dne 04.10.2024. Verjamem v točnost podatkov.
- Poročilo temelji na predpostavki, da je predmetna posest gospodarno vodena, skrbno zgrajena, brez skritih napak (vidnih napak) na katere nisem bila opozorjena.
- Izvedenec je opravil ogled nepremičnine in soseske dne 17.10.2024. Za spremembe stanja po dnevu ogleda do izdelave poročila ne odgovarjam.
- Ocenjuje se vrednost lastninske pravice brez omejitev.

4. OSNOVE IN MERILA:

Poročilo podajam na osnovi veljavnih zakonov, predpisov ter na osnovi ogleda objekta in soseske ter pričevanj lastnika o stanju ocenjevanje nepremičnine in navedene dokumentacije.

Kot standard ocenjevanja vrednosti je pri tem upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja (Ur. l. RS, 106/2010).

Ocenjevana vrednost je izražena v evrih (EUR, €).

5. SPLOŠNO:

Namen ocenjevanja je ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičnini. Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Izbrana podlaga ocenjevanja vrednosti:

Izbrana je tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja 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, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV, 2022).

Datumi:

Datum ocenjevanja vrednosti: 17.10.2024

Datum izdelave poročila: 17.10.2024

Datum ogleda na mestu: 17.10.2024

Opis obsega dela, uporabljenega za razvoj ocenjevanja vrednosti:

V prvi fazi sta se ocenjevalec in naročnik strinjala o vsebini in obsegu ocenjevanja vrednosti. Opredelila sta nalogo. Opredelitev naloge je vključevala identifikacijo nepremičnine, identifikacijo premoženjskih pravic, katerih vrednost je treba oceniti,

nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, podlago vrednosti, datum in obseg ocenjevanja vrednosti, datum poročila ter omejitvene pogoje. V fazi izvajanja korakov preliminarne analize in zbiranja podatkov so bili analizirani splošni gospodarski podatki, specifični podatki o premoženju ter podatki o ponudbi in povpraševanju. Preverjena je bila analiza najgospodarnejše rabe zemljišča, kot bi bilo nezasedeno in kot bi bilo izboljšano.

6. IDENTIFIKACIJA IN OPIS PREDMETA OCENJEVANJA:

Predmet ocene predstavlja zemljišče na parceli št.: 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica.

Opis nepremičnine:

ID Parcele	velikost	namenska raba	delež NR v %
2004-1498/27	1.156,00 m2	stanovanjske površine	100,00%
2004-1498/28	1.156,00 m2	stanovanjske površine	100,00%
2004-1498/29	42,00 m2	stanovanjske površine	100,00%
Skupaj	2.354,00 m2		

**Opomba/omejitev:*

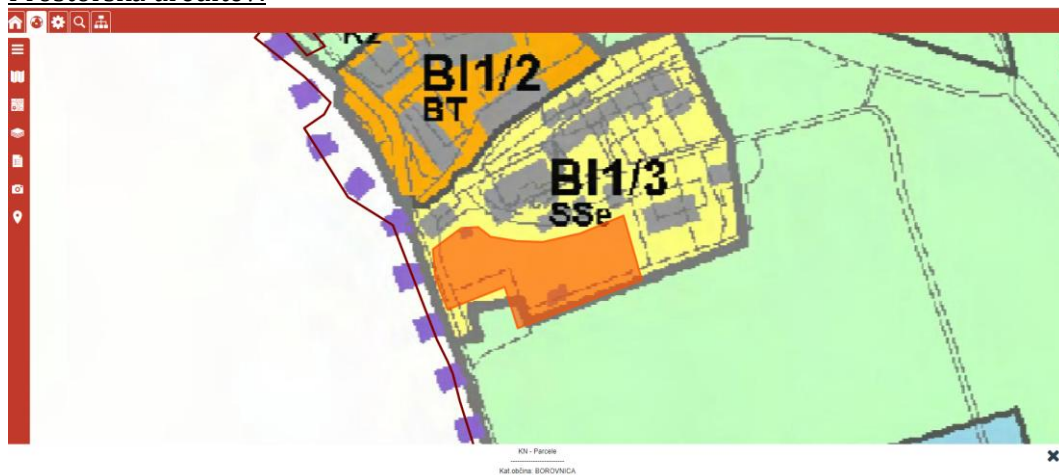
Na dan ocenjevanja je v javnih evidencah zavedena parcela št. 1498/13 k.o. 2004-Borovnica (površine 2.376,00m2, namenska raba stanovanjske površine 100,0%), ki pa bo v postopku parcelacije ukinjena in nastale bodo nove parcele št. 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica, ki so predmet te ocene vrednosti. Poročilo tako temelji na podatkih povzetih iz Elaborata (ureditev meje parcele, označitev meje parcele, parcelacija), ki ga je izdelalo podjetje Geodetska družba d.o.o., dne 04.10.2024.



Mikrolokacija parcel vse k.o. 2004-Borovnica (vir: GURS).

Zemljišče predstavlja večje zemljišče, ugodne lege in konfiguracije za gradnjo, znotraj stanovanjske pozidave v Dolu pri Borovnici, gručasto naselje v Bistri pri elektrarni. Zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče. Dostop do nepremičnin je fizično mogoč in pravno urejen iz lokalne občinske po parcelah št. 1490/25, 1498/11 1498/8, vse k.o. 2004-Borovnica.

Prostorska ureditev:

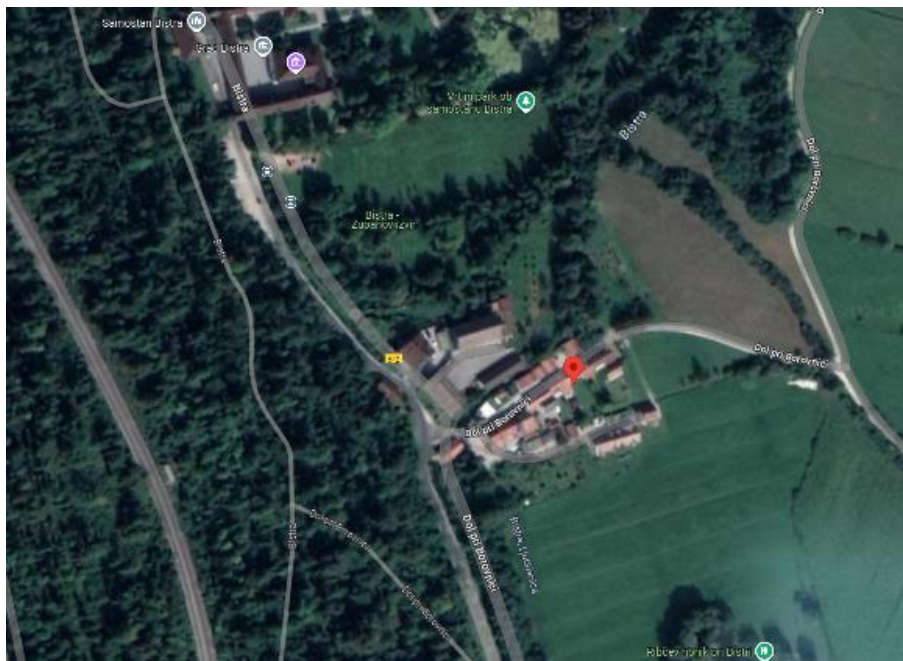


Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/m/Default.aspx?a=Borovnica#locirajMe>

EUP: BI 1/3, Namenska raba SSe - Enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe.

Značilnost lokacije:

Dol je obcestno razpotegnjeno naselje ob robu Ljubljanskega barja, skozi njega pa prek Bistre vodi glavna cesta do Vrhnike. K vasi spadata še zaselka Ribčeva domačija in Pri mlinu, ki se nahajata že tik ob Bistri. Zaradi novih gradenj je meja med Borovnico in Dolom vedno manj vidna, podobno se dogaja nad naseljem, kjer so Laze. Pod zaselkoma se razprostira Ljubljansko barje, na katerem so blizu Bistre največji nasadi ameriških borovnic v Sloveniji. Nad Dolom teče železniška proga Ljubljana-Koper.



Lokacija (vir: www.google.si).



Makrolokacija (vir: Geopedia).

7. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:

V 2023 je slovenski nepremičninski trg zabeležil nadaljevanje padca števila transakcij, čeprav so cene nepremičnin in gradbenih zemljišč še naprej rasle, a manj intenzivno kot v prejšnjih letih. Dvig obrestnih mer je zmanjšal povpraševanje, kar je povzročilo 15-20 % upad prodaje stanovanj in 20-25 % hiš. Prodaja zemljišč za gradnjo je padla za 20-25 % v primerjavi z 2022 in za 40 % v primerjavi z 2021, delno zaradi visokih cen in omejene ponudbe, zlasti v Ljubljani. Cene stanovanjskih hiš so se povečale za 9 %, stanovanj za 6 %, in zemljišč za 8 %. V zadnjih petih letih so cene stanovanj narasle za 60 %, hiš za 46 % in zemljišč za 54 %. Ta trend nakazuje, da smo morda dosegli vrh cikla in se trg ohlaja, s pričakovanim nadaljnjim zmanjšanjem števila transakcij. Možna je stagnacija ali rahli padec cen, zlasti na sekundarnem trgu, a zaradi majhne ponudbe večjih padcev cen ni pričakovati.

Podobno kot pri stanovanjskih in poslovnih nepremičninah je v letu 2023 prišlo do zmanjšanja trgovanja z zemljišči vseh vrst. (vir: Letno poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, GURS, April, 2024)

Zemljišča za gradnjo

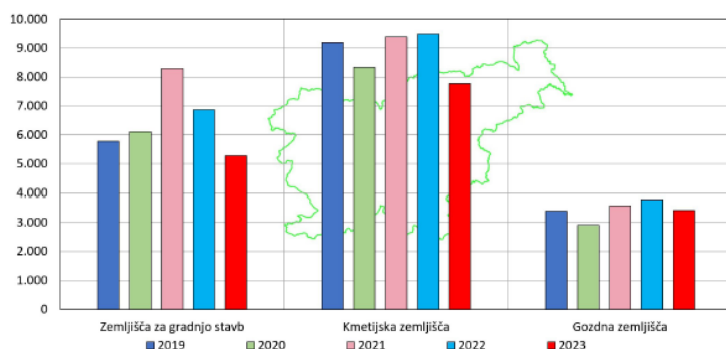
Glede na začasne podatke, smo ocenili, da je bilo lani prodanih približno 5.200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okrog 530 hektarov. Po vrhuncu trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021, je število prodaj v letu 2023 padlo že drugo leto zapored, pri čemer smo zabeležili 20 do 25-odstotno zmanjšanje v primerjavi z letom 2022, večinoma zaradi padca prodaje zemljišč za stanovanjske objekte. V primerjavi z letom 2021 je padec znašal okoli 40 %.

Slika: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019-2023 (vir: Letno poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, GURS, April, 2024)

Slika: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč,

VRSTA ZEMLJIŠČA	2019	2020	2021	2022	2023
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	5.782	6.109	8.285	6.865	5.179
Prodana površina (v hektarih)	660	699	934	725	518
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.182	8.335	9.386	9.482	7.397
Prodana površina (v hektarih)	5.638	4.365	6.753	5.112	3.917
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	3.397	2.915	3.576	3.788	3.257
Prodana površina (v hektarih)	5.323	5.033	4.801	6.000	5.211

Slovenija, 2019-2023 (vir: Letno poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, GURS, April, 2024)



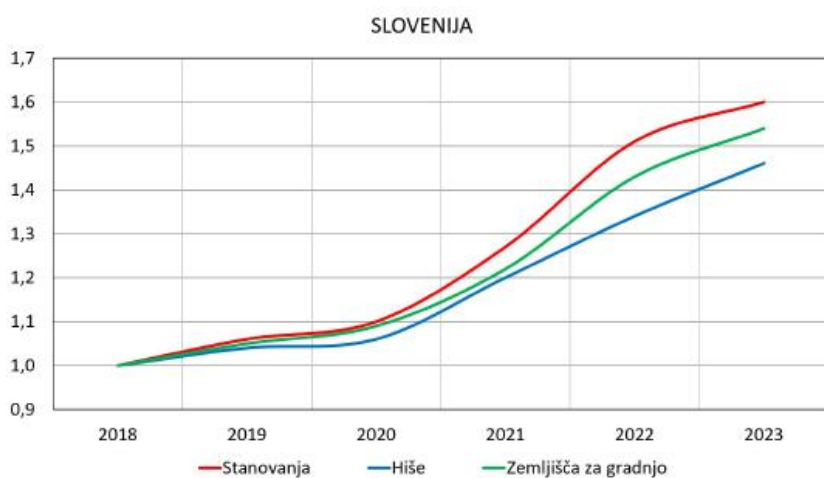
Slika: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto). (vir: Letno poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, GURS, April 2024)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

Slika: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018). (vir: Letno poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, GURS, April, 2024)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%

Slika: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo, Slovenija, od 2018-2023. (vir: Letno poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, GURS, April, 2024)



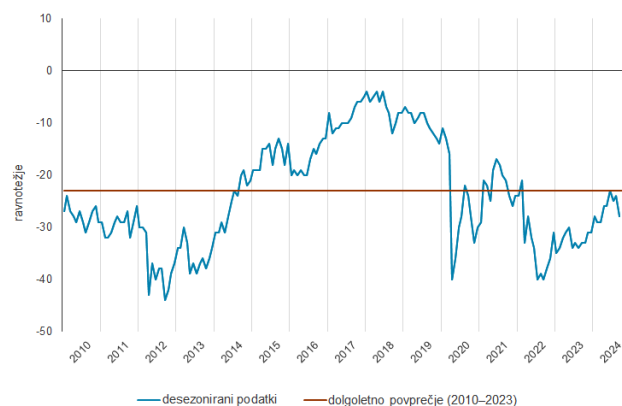
Kazalnik zaupanja potrošnikov (vir: SURS, UMAR, september 2024)

Vrednost kazalnika zaupanja

Vrednost kazalnika zaupanja potrošnikov je bila za 4 odstotne točke nižja kot v avgustu in za 5 odstotnih točk nižja od dolgoletnega povprečja. Kazalnik zaupanja potrošnikov se je v primerjavi s prejšnjim septembrom izboljšal za 5 odstotnih točk. Na letno rast kazalnika zaupanja so vplivala bolj optimistična mnenja o trenutnem finančnem stanju v gospodinjstvu (za 10 odstotnih točk) ter pričakovanja glede finančnega stanja v gospodinjstvu (prav tako za 10 odstotnih točk) in glede gospodarskih razmer v državi (za 1 odstotno točko). Rahlo so se poslabšala le pričakovanja glede večjih nakupov (za 1 odstotno točko). Vir: SURS, september 2024

Slika: Kazalnik zaupanja potrošnikov, Slovenija (vir: SURS, september 2024)

Kazalnik zaupanja potrošnikov, Slovenija, januar 2010–september 2024



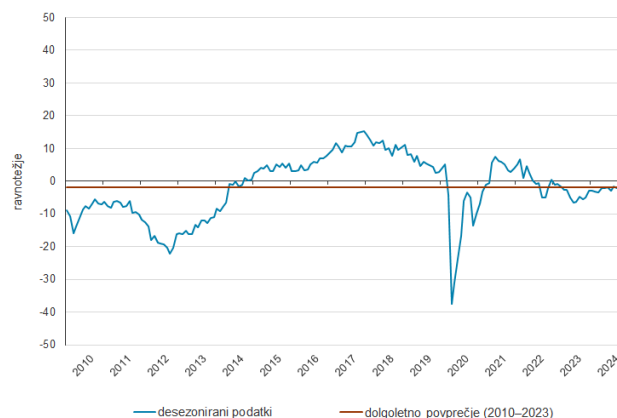
Gospodarska klima

Vrednost kazalnika gospodarske klime je znašala -2,2 odstotne točke in je bila za 0,5 odstotne točke nižja kot mesec prej (-1,7 odstotne točke). Negativno so na spremembo vplivali kazalniki zaupanja med potrošniki (za 0,8 odstotne točke) ter v trgovini na drobno (za 0,2 odstotne točke), predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu (vsak za 0,1 odstotne točke). Le vpliv kazalnika zaupanja v storitvenih dejavnostih je bil pozitiven (za 0,7 odstotne točke).

V primerjavi s prejšnjim septembrom je bila vrednost kazalnika gospodarske klime višja za 2,6 odstotne točke. K tej rasti so prispevali trije od petih kazalnikov: v storitvenih dejavnostih (za 1,2 odstotne točke), predelovalnih dejavnostih (za 1,1 odstotne točke) in med potrošniki (za 1,0 odstotne točke). Negativno pa sta vplivala upada vrednosti kazalnikov zaupanja v gradbeništvu (za 0,4 odstotne točke) in trgovini na drobno (za 0,3 odstotne točke). Vir: SURS, september 2024

Slika: Kazalnik gospodarske klime, Slovenija (vir: SURS, september 2024)

Kazalnik gospodarske klime, Slovenija, januar 2010–september 2024

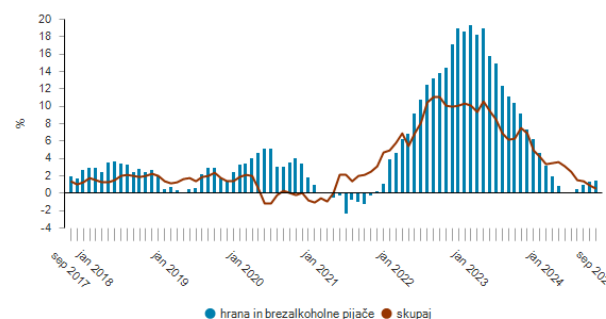


Inflacija

Cene življenjskih potrebščin na letni ravni višje za 0,6 %, mesečni nespremenjene. Letna rast cen se je ponovno znova in je v septembru znašala 0,6 %. Storitve so se v povprečju podražile za 3,9 %, blago pa se je pocenilo za 1,0 %. Cene trajnega blaga in blaga dnevne uporabe so upadle za 1,3 % in 1,1 %, medtem ko so cene poltrajnega blaga zrasle za 0,1 %. Na mesečni ravni cene v povprečju nespremenjene. Konec poletnih razprodaj oblačil in zamenjava za jesensko-zimsko kolekcijo so se odrazile kot 16,6-odstotna podražitev oblačil, kar je k mesečni inflaciji prispevalo 0,7 odstotne točke. P na drugi strani pa so se ob koncu poletne sezone za 12,3 % pocenili počitniški paketi in inflacijo ublažili za 0,6 odstotne točke. Vir: SURS, september 2024

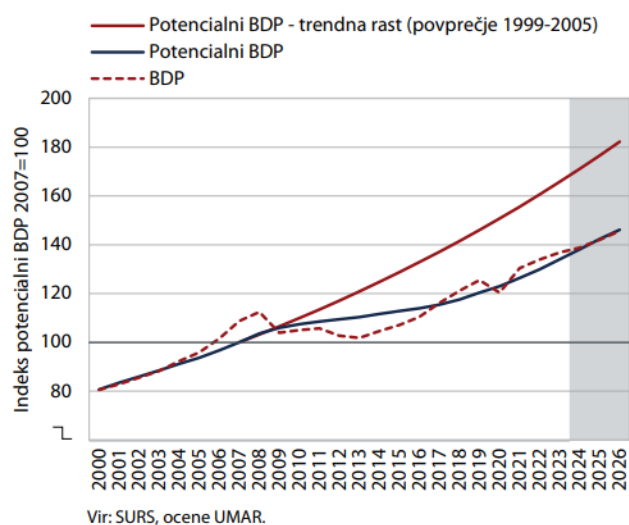
Slika: Letne stopnje rasti cen življenjskih potrebščin, Slovenija (vir: SURS, september 2024)

Letne stopnje rasti cen življenjskih potrebščin, Slovenija



Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2024

Gospodarska rast se bo letos umirila (1,5 %) in bo nižja od naših pomladanskih pričakovanj (2,4 %). Pričakujemo, da bo skupna rast izvoza ob nižji rasti tujega povpraševanja in upadu izvoza storitev nižja kot v Pomladanski napovedi. Hkrati bo ob pritiskih zaradi rastočih stroškov dela na enoto proizvoda tudi letos nižja od rasti tujega povpraševanja. V nasprotju s pomladanskimi pričakovanji za letos napovedujemo stagnacijo in ne rasti investicij. Investicije države, ki so v deležu BDP med najvišjimi v EU, bodo letos nekoliko višje kot lani in se bodo v drugi polovici leta okrepile, zasebne investicije v zgradbe in objekte pa naj bi stagnirale. Ob pričakovani rasti aktivnosti v izvoznem sektorju letos pričakujemo zmerno rast investicij v opremo in stroje. Zasebna potrošnja se bo po lanski stagnaciji letos okrepila, podprta pa bo z visoko zaposlenostjo, nadaljnjo realno rastjo plač oziroma realnega razpoložljivega dohodka, nižjo inflacijo in večjim optimizmom potrošnikov. Letos na rast zasebne in državne potrošnje sicer metodološko vplivata ukinitvev dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in uvedba obveznega zdravstvenega prispevka. Ta sprememba vpliva na relativno nižjo rast zasebne in višjo rast državne potrošnje, na ravni BDP pa je učinek nevtralen. Rast državne potrošnje pa bo letos še nekoliko višja od naših pomladanskih pričakovanj, na kar bo vplivala tudi popoplavna obnova, ki je relativno bolj kot investicijske v prvem polletju okrepila izdatke države za blago in storitve. Rast uvoza bo ob visoki rasti domače potrošnje, vključno z zalogami, precej presegala rast izvoza. V letu 2025 pričakujemo ponovno višjo rast BDP, 2,4 %. Ob nekoliko višji rasti tujega povpraševanja se bosta okrepili rast izvoza in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, rasla bo tudi storitvena menjava. Okrepile se bodo investicije v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu, na krepitev gradbene aktivnosti bo med drugim vplivala visoka investicijska aktivnost države, vključno z ureditvijo protipoplavne zaščite in obnove ter investicijami v okviru porabe sredstev iz Načrta za okrevanje in odpornost. Ob višji realni rasti dohodkov se bo okrepila tudi rast zasebne potrošnje. Zaposlenost je rekordno visoka, brezposelnost pa najnižja doslej.



Vir: UMAR, september 2024

Na trgu dela veliko pomanjkanje delovne sile v prihodnjih dveh letih ne bo omogočalo vidnejše rasti zaposlenosti, nominalna rast skupne povprečne bruto plače pa se bo v prihodnjem letu zaradi predvidene uveljavitve reforme plačnega sistema v javnem sektorju še nekoliko okrepila. Inflacija se je letos občutno znižala in bo v povprečju leta (2,1 %) bistveno nižja od pomladanskih pričakovanj (2,7 %). Pričakujemo, da se bo inflacija do novembra letos ohranjala na nizki ravni, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo ponovno povišala (zaradi učinka nizke osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov) in se leta 2026 ponovno približala 2 %. Z uresničitvijo Jesenske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju. V domačem okolju pa so tveganja povezana z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva in zlasti z zmogljivostmi visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov.

8. OCENITEV:

Ocena je podana po principu način primerljivih prodaj.

Ta primerjalni način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje, primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Ocenjevanje vrednosti po načinu primerljivih prodaj temelji na načelu nadomestitve (substitucije), kjer predpostavimo, da preudarna oseba ne bo plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestila blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti (MSOV, 2022).

V poročilu je prikazana metoda primerljivih prodaj, katera, po mojem mnenju, daje najbolj verjetni izkaz primerne tržne vrednosti.

Analiza najgospodarnejše uporabe:

Najgospodarnejša uporaba (highest and best use) (HABU) je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, in posledica le-te je najvišja vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno odgovoriti na naslednja vprašanja 5:

1. Ali je predlagana uporaba smiselna in možna ?

Predlagane uporabe, ki so smiselne in možne.

2. Ali je uporaba zakonita in ali obstaja razumna verjetnost, da je možno dobiti pravno upravičenost do uporabe?

Predlagana uporaba je zakonita. Pridobitev pravne upravičenosti uporabe je razumno verjetna.

Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča:

Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč:

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

Predvidene spremembe v soseski:

V soseski večje spremembe niso predvidene.

3. Ali je premoženje fizično primerno za uporabo in ali ga je možno preurediti za uporabo?

Obravnavana nepremičnina je fizično primerna v skladu s prostorskimi akti.

4. Ali je predlagana uporaba finančno izvedljiva?

Predlagana uporaba je finančno izvedljiva.

Razmere na trgu nepremičnin:

Na tem mestu bi bilo potrebno analizirati, ali obstaja učinkovito gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami. Gospodarsko povpraševanja po zemljišču, kot bi bilo prazno, je stalno. Gospodarsko povpraševanje po zemljišču skupaj s sestavinami je, po moji oceni, na obravnavanem območju, stalno.

5. Ali je izmed vrst uporabe, ki izpolnjujejo prve štiri teste, izbrana najgospodarnejša uporaba najučinkovitejša uporaba zemljišča?

Izbrana najgospodarnejša raba je najučinkovitejša raba, določena je s prostorskim dokumentom.

Najgospodarnejša uporaba

Na podlagi zgornjih navedb menim, da bi bila najgospodarnejša uporaba:

- prostega zemljišča – za gradnjo objekta v skladu z veljavnimi prostorskimi akti,

DOLOČITEV TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE:

NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Po definiciji MSOV (2022), ki je okvir ocenjevalcem za izvedbo postopkov vrednotenja, način tržnih primerjav upošteva prodajo podobne ali nadomestne nepremičnine in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.

Na splošno se nepremičnina, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, primerja s prodajo podobne nepremičnine, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti.

V prilagoditvenem postopku skušamo poiskati vrednost, po kateri bi se primerljive nepremičnine prodale, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Če ima primerljiva nepremičnina boljšo lastnost od ocenjevane, je treba doseženo tržno vrednost primerljive nepremičnine ustrezno zmanjšati, če pa ima primerljiva nepremičnina slabšo lastnost, pa je treba doseženo tržno vrednost primerljive nepremičnine ustrezno povečati (Rotar, 2005). Vir: *Vrednotenje nepremičnin: Raziskovalna izhodišča pri uporabi načina primerljivih prodaj*, dr. Domen Nahtigal, dr. Bojan Grum, Ljubljana, 2015.

Osnovni postopek ocenjevanja nepremičnin po načinu tržnih primerjav (AI, 1996; IVSC 2011) je sledeč:

1. Raziskava trga z iskanjem informacij o prodanih transakcijah, ponudbah o prodaji ali nakupu primerljivih, podobnih nepremičnin;
2. Preverjanje informacij in potrditev zanesljivosti podatkov za tržno obravnavo;
3. Izbira ustrezne enote primerjanja (lokacijsko in fizično čim bolj primerljive nepremičnine) ter določitev ustrezne primerjalne analize za vsako enoto;
4. primerjava primerljivih prodanih oziroma ponudbenih nepremičnin z obstoječo ocenjevano nepremičnino z uporabo sestavin primerjanja in prilagoditvijo cene vsake primerljive nepremičnine glede na obstoječo ali izključitev primerljive nepremičnine iz obravnave;
5. uskladitev različnih kazalnikov vrednosti v končno vrednost, to je eno vrednost oz. en interval vrednosti.

Vrednost določim na podlagi dejansko realiziranih prodaj in ponudb:

Primerljive prodaje, vir: Trgoskop, dostopno dne 17.10.2024.

Ponudbe (nepremičnine.net), niso zajete.

Opomba:

Če je bilo v zadnjem času izvedenih malo poslov, lahko ocenjevalec vrednosti prouči tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so objavljena ali ponujena v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati in dokumentirati ustreznost teh informacij. Temu včasih pravijo metoda primerljivih objav in naj se ne bi uporabljala kot edini kazalnik vrednosti, lahko pa bi bila primerna za upoštevanje skupaj z drugimi metodami. Pri proučevanju objav ali ponudb za nakup ali prodajo naj bi pri utežeh, ki se dodelijo taki objavi oz. ponudbi, upoštevali raven zavezanosti take cene in kako dolgo je bila ta objava oz. ponudba na trgu (vir: MSOV).

Razlika med ponudbenimi in pogodbenimi (realizirani) cenami je, na podlagi lastne raziskave in na podlagi podatkov nepremičninskih agencij, upoštevana 10%. Pri tem upoštevamo stabilizirano oglaševalno ceno, ki je po oceni dosežena po min. 1 mesecu oglaševanja.

Pregled oglaševalskega trga:

Prodaja, posest: DOL PRI BOROVNICI



110.000,00 €

Posredovanje: Prodaja
Vrsta: Posest
Regija: LJ-okolica
Upravna enota: Vrhnika
Občina: Borovnica
Velikost: 792 m2

DOL PRI BOROVNICI 792 m2, zazidljiva, Zazidljiva parcela na sončni lokaciji, prodamo. Cena: 110.000,00 EUR

Prodaja, posest: LAZE PRI BOROVNICI



90,00 €/m2

Posredovanje: Prodaja
Vrsta: Posest
Regija: LJ-okolica
Upravna enota: Vrhnika
Občina: Borovnica
Velikost: 1849 m2

LAZE PRI BOROVNICI 1.849 m2, zazidljiva, laze pri borovnici, prodamo 1.849 m2 veliko zazidljivo zemljišče ob javni cesti.

Prodaja, posest: PAKO



110,00 €/m2

Posredovanje: Prodaja
Vrsta: Posest
Regija: LJ-okolica
Upravna enota: Vrhnika
Občina: Borovnica
Velikost: 850 m2

PAKO 850 m2, zazidljiva, stavbno zemljišče, rahlo nagnjena, sončna, pogled na Ljubljansko barje, na parceli elektrika, ob parceli so ostali komunalni priključki in optika, prodamo. Cena: 110,00 EUR/m2

Vir: www.nepremicnine.net, dostopno 17.10.2024

Tabela primerljivih poslov:

Tabela prilagoditev:					
	#1	#2	#3	#4	Ocenjevana
vrsta posla	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	prodaja na prostem trgu	
ID posla	653043	659061	671759	736770	
opis	Borovnica	Breg	Borovnica	Breg	Borovnica
k.o.	2004	2005	2004	2005	2004
parc.št.	1806/1	395	1590/7	482/1	
lokacija	Dol pri Borovnici	Pako	Dol pri Borovnici	Breg pri Borovnici	Dol pri Borovnici, Bistra
velikost	1.051,00	374,00	514,00	788,00	1.156,00
namembnost	Stanovanjske površine - 100,0%	površine podeželskega naselja 100 %	Stanovanjske površine - 100,0%	Stanovanjske površine - 100,0%	Stanovanjske površine - 100,0%
dejanska raba	zemljišče za gradnjo (KO)	zemljišče za gradnjo	zemljišče za gradnjo	zemljišče za gradnjo	poseljena zemljišča
posebnost	bližina želez. tira	neugodna oblika	-	nepravilna, zaraščena	
cena	68.315,00	25.000,00	55.000,00	29.000,00	?
cena na m2	65,00	66,84	107,00	36,80	?
datum prodaje	25.04.2022	30.05.2022	31.08.2022	7.03.2023	
tržni pog.	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%	
ponudba/prodaja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
vmesni					
seštevek	71,50	73,53	117,70	36,80	
lokacija	15,00%	10,00%	0,00%	0,00%	dobro
dostopnost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	dobro
velikost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	primerna
oblika	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	ugodna
osončenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	primerna
nagib	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	ravna
namembnost	0,00%	15,00%	0,00%	0,00%	stanovanjske površine
k.opremljenost	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	brez
drugo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
pril.skupaj	15,00%	40,00%	0,00%	0,00%	
ind.vrednost:	82,23	102,94	117,70	36,80	
				izločim	average: 100,96 eur/m2
					median: 102,94 eur/m2
Glede na pregledne parametre ocenjujem, da gre ne glede na različno namensko rabo vrednost pripisati dejanski rabi, atraktivnosti, lokaciji, velikosti ter uporabnosti (možnosti izrabe) posamezne nepremičnine.					
Pri ocenjevanju vrednosti prostora, opazovane parametre utežim ter ji pripišem vrednost:					
Indicirana vrednost zemljišča na enoto bi znašala:				100,00	eur/m2
Vrednost nepremičnine:					
ID Parcele		velikost		cena/m2	Vrednost
2004-1498/27		1.156,00 m2		100,00 €	115.600,00 €
2004-1498/28		1.156,00 m2		100,00 €	115.600,00 €
2004-1498/29		42,00 m2		100,00 €	4.200,00 €
Skupaj		2.354,00 m2			235.400,00 €
Vse cene so brez DDV.					

9. SKLEP:

Tako določena vrednost nepremičnine, ob upoštevanju navedenih omejitev in predpostavk, bi po mojem mnenju na dan ocenjevanja znašala:

Vrednost nepremičnine:					
ID Parcele	velikost		cena/m2		Vrednost
2004-1498/27	1.156,00 m2		100,00 €		115.600,00 €
2004-1498/28	1.156,00 m2		100,00 €		115.600,00 €
2004-1498/29	42,00 m2		100,00 €		4.200,00 €
Skupaj	2.354,00 m2				235.400,00 €
Vse cene so brez DDV.					

Ljubljana, 17.10.2024

SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE IN
STAVBNA ZEMLJIŠČA

URŠKA ČEBULAR, mag. prav. in manag. neprem.

10. IZJAVA NAROČNIKA:

Izjavljamo, da so podatki, dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja nepremičnine kompletni, točni in zbrani po najboljših močeh.

Skladno z medsebojnim dogovorom lahko ocenjevalec navedene podatke uporabi za potrebe ugotovitve pravic na nepremičnini do ocenjevanega premoženja stoječega na: zemljišče na parceli št.: 1498/27, 1498/28, 1498/29, vse k.o. 2004-Borovnica.

Kot naročnik se obvezujemo, da poročila ne bomo uporabili v druge namene, kot je namen, opredeljen v Poročilu o oceni vrednosti nepremičnine in ga brez privoljenja avtorja ne bomo dali nikomur v uporabo.

BOROVNICA,

OBČINA BOROVNICA
Paplerjeva ulica 022
1353 Borovnica

11. PRILOGE:

- Izkaz ocenjevalca
- ZK izpisek
- GURS
- Elaborat (ureditev meje parcele, označitev meje parcele, parcelacija), ki ga je izdelalo podjetje Geodetska družba d.o.o., dne 04.10.2024
- Izpisi primerljivih prodaj/ponudb