

3x0



VS0070758612

Stran 1 od 34

Izvod št.	1 2 3 od 3
Zadeva	3119 I 1704/2016-9
Sodnica	NATAŠA ZAVRTANIK RUPNIK

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
1110 Ljubljana

Prejeto neposredno

poročeno) 3

z (s) / pa

Poslano po pošti p

Pisane je elektronsko

- ku.rov is pred. zlo

- pisane je elektronsko

Prejeto elektronsko

(d.).

NEPREMIČNINA (notranja oprema ni predmet ocene!)	TV (€)
ID ZNAK	v celoti
1994-2546-2	133.000
DATUM VREDNOTENJA	03. 12. 2016

DATUM IZDELAVE IZVEDENIŠKEGA MNENJA	23. 12. 2016
--	--------------

KAZALO

1.	UVOD.....	2
1.1.	NAMEN VREDNOTENJA.....	2
1.2.	PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA.....	2
1.3.	DATUM VREDNOTENJA.....	4
1.4.	DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE.....	4
1.5.	DATUM POROČILA.....	4
1.6.	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE.....	4
1.7.	CENILEC.....	5
1.8.	IZJAVA CENILCA.....	5
1.9.	VIRI INFORMACIJ.....	5
1.10.	OBSEG DELA.....	5
1.1.	NALOGA V SKLEPU O POSTAVITVI CENILCA.....	6
1.2.	UPORABLJENE OKRAJŠAVE.....	6
1.3.	VABILO ZA OGLED NEPREMIČNINE.....	7
1.4.	POTRDILO O ODDAJI POŠTNE POŠILJKE - VABILO ZA OGLED.....	8
1.5.	POROČILO O OGLEDU DNE 03. 12. 2016, ZAČETEK OB 16/00 URI, KONEC OB 17/15 URI.....	8
2.	OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN.....	8
2.1.	JAVNE EVIDENCE.....	8
2.1.1.	Javni izpisi iz zemljiške knjige in objave.....	9
2.2.	PODATKI ZEMLJIŠKEGA KATASTRA, KATASTRA STAVB (GURS, ATLAS OKOLJA).....	10
2.1.	LOKACIJA.....	11
2.2.	ETAŽNI NAČRT – PREDSTAVLJENI SO PODATKI ZA OCENJEVANO STANOVANJE.....	12
2.1.	PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN.....	15
2.2.	PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA DNE 03. 12. 2016 (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ).....	16
2.1.	POVRŠINE OCENJEVANEGA STANOVANJA (2 SOB. BREZ KOPALNICE IN WC-JA).....	20
3.	IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV.....	23
3.1.	POLLETNO POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2016 – URADNA EVIDENCA O DOGAJANJU NA TRGU GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, OKTOBER 2016.....	23
3.2.	OCENA NEPREMIČNINE ZA DAVČNI NAMEN (MNOŽIČNO VREDNOTENJE, GURS, JAVNO OBJAVLJEN PODATEK).....	25
3.3.	PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE.....	26
3.4.	PREGLED REALIZIRANIH PRODAJ ZA PRIMERLJIVA STANOVANJA (VELIKOST, LOKACIJA) PODATKI GURS, BAZA ETN, PRODAJE NA PROSTO KONKURENČNEM TRGU, ARHIV IZVEDENKE.....	26
4.	IZVEDBA PRILAGODITEV.....	29
4.1.	MANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO).....	34
5.	ZAKLJUČKI.....	34

1. UVOD

1.1. NAMEN VREDNOTENJA

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine ID znak 1994-2546-2, v naravi stanovanje na naslovu Ljubljana, Tržaška cesta 283, v postopku izvršilne zadeve 3119 I 1704/2016-9.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevana nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

1.2. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA

Podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST (skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju)

Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. Člen. (Način ugotovitve vrednosti)

(1) Vrednost nepremičnine lahko ugotovi sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi.

(2) Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.

(3) Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi teqa, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

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. »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti (povzeto po MSOV, 2013, Okvir MSOV).

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve. (povzeto po MSOV, 2013, Okvir MSOV, odstavek 55).

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno

proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Način tržnih primerjav je pod pogojem, da je na voljo dovolj kvalitetnih podatkov, najprimernejši način za ocenjevanje nepremičninskih pravic.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodbe, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Pri ocenjevanju nepremičninskih pravic je uporaba tega načina upravičena predvsem pri nepremičninah, ki lahko ustvarjajo dohodek same po sebi (npr. z oddajo) ali pa kjer se da prispevek nepremičnine k skupnemu donosu zanesljivo določiti.

Nabavnovrednostni 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. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti. Samostojna uporaba tega načina za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic je upravičena le, če ni dovolj kvalitetnih podatkov za izvedbo ocene po prejšnjih dveh načinih in mora biti posebej utemeljena, primeren (ne pa obvezen!) pa je kot podporni način - za preverbo dobljenih rezultatov po enem ali obeh prejšnjih dveh načinih.

Ocenjevana nepremičnina je stanovanje s pripadajočo kletno shrambo v poslovno stanovanjskem objektu na naslovu Tržaška cesta 283 v Ljubljani.

Ocenjujem, da sta za oceno tržne vrednosti ocenjevana nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

1.3. DATUM VREDNOTENJA

Nepremičnina je vrednotena na dan 03. 12. 2016.

1.4. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

Datum ogleda nepremičnine je 03. 12. 2016.

1.5. DATUM POROČILA

Datum izdelave cenitvenega poročila je 23. 12. 2016.

1.6. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabila naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini se pridobila tekom ogleda nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami, razen bremen, ki skladno s 174. Členom ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane ter razvidna v ZK izpisih (E – zemljiška knjiga – vpisov ni!).
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj / več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okolijsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- **Poročilo se ne sme uporabiti kot osnova za računovodsko poročanje*.**
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov, arhivskih podatkov ocenjevalke, podatkov o realiziranih transakcij baze TRGOSKOP in baze CENILEC
- za ocenjevano nepremičnino sem pridobila ETAŽNI NAČRT.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem in zaradi tega lahko pride do manjših odstopanj.
- Objekt, skupne prostore, sosesko in okolico ter delno objekte, v katerih so bila prodana primerljiva stanovanja sem si ogledala 03. 12. 2016.

*Ocenjevanje vrednosti za **RAČUNOVODSKO POROČANJE** zahteva posebno obravnavo. Ocenjevalec mora upoštevati standard MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje. Slovenski inštitut za revizijo je podal priporočilo, da se v vsako oceno, ki ni izdelana za namen računovodskega poročanja to tudi navede.

Ne glede na opozorilo je že iz samega poročila razvidno, da ni izdelano za ta namen (npr. ni ločen amortizljiv in neamortizljiv del nepremičnine: zemljišče in izboljšave).

1.9. VIRI INFORMACIJ

Za izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani predpisi, smernice, strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin. Upoštevana je dostopna dokumentacija in ugotovitve na osnovi ogleda dne 03. 12. 2016.

Lastništvo je povzeto po Zemljiškoknjižnih izpiskih - elektronski dostop.

Pregledani in uporabljeni so podatki dostopni na spletni strani GURS-a (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, evidenca trga nepremičnin, podatki o javni komunalni infrastrukturi).

Upoštevane so bile analize in podatki portala Trgoskop in portala Cenilec.

Pregledani so bili oglasi na spletni strani Nepremičnine.net.

Podatki statističnega urada RS.

Na Geodetski upravi RS sem pridobila ETAŽNI NAČRT.

V mnenju so uporabljene tudi analize spletne strani SLONEP.

Poleg uporabljenih podatkov in poleg analiz, ki jih nisem izdelala cenilka, so navedeni tudi viri.

1.10. OBSEG DELA

Obseg dela je podan po vrstnem redu izvedenih aktivnosti:

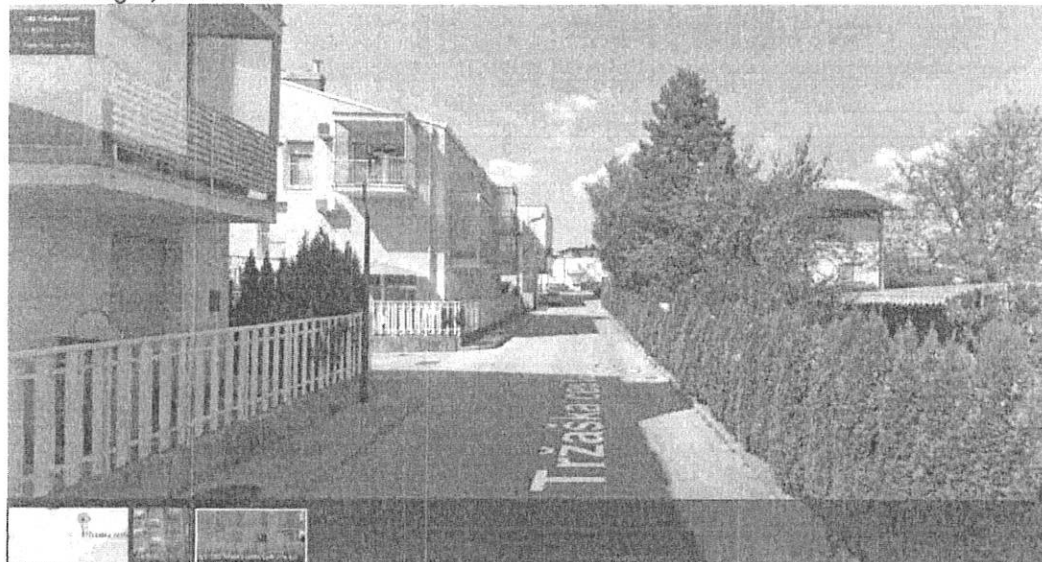
- Pregledala sem vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino in je dostopna v javnih evidencah in je navedena v spodnjih alinejah:
- Spletni portal GURS:
- Zemljiški kataster: <https://prostor.gov.si/preg/zkzparcele.jsp>
- Kataster stavb : <https://prostor.gov.si/preg/kszstavbe.jsp>
- Register nepremičnin: <https://prostor.gov.si/preg/renznslv.jsp>
- Register prostorskih enot: <https://prostor.gov.si/preg/rpeznaslov.jsp>
- Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture: <https://prostor.gov.si/preg/zkgjiid.jsp>
- Evidenco trga nepremičnin : <https://prostor.gov.si/preg/etn/etnzposli.jsp>
- E zemljiška knjiga (Pridobitev aktualnih zemljiškoknjižnih izpiskov): <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Etažni načrt.

- Preučila sem omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavane nepremičnine
- Preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi (javni informacijski sistemi prostorskih podatkov mestnih občin)
- Pismeno Vabilo na ogled (priporočena pošiljka)
- Izdelava Zapisnika o ogledu in liskanje vseh pridobljenih podatkov - podlaga za ogled nepremičnine
- Ogled in dopolnitev javno dostopnih podatkov z ugotovitvami iz ogleda ter morebitni popravki, izdelava potrebnih opisov
- Na podlagi ogleda in javnih podatkov pridobitev podatkov o gradnji in značilnostih gradnje (tehnični standardi, uporabljeni materiali, arhiv ocenjevalke)
- Pridobitev podatkov o primerljivih nepremičninah glede na ugotovljeno stanje ocenjevanje nepremičnine
- Izdelava pismenega poročila o tržni vrednosti ocenjevanih nepremičnin
- Oddaja cenitvenega poročila
- Izvedena je analiza najgospodarnejše zemljišča (Analizirana je fizično in zakonsko dopustna možna izraba izgradnje) - za dano nepremičnino je obstoječa raba tudi najgospodarnejša raba.

1.1. NALOGA V SKLEPU O POSTAVITVI CENILCA

2.2. PODATKI ZEMLJIŠKEGA KATASTRA, KATASTRA STAVB (GURS, ATLAS OKOLJA)

VIR: Google, Street view



Vir: atlas okolja:

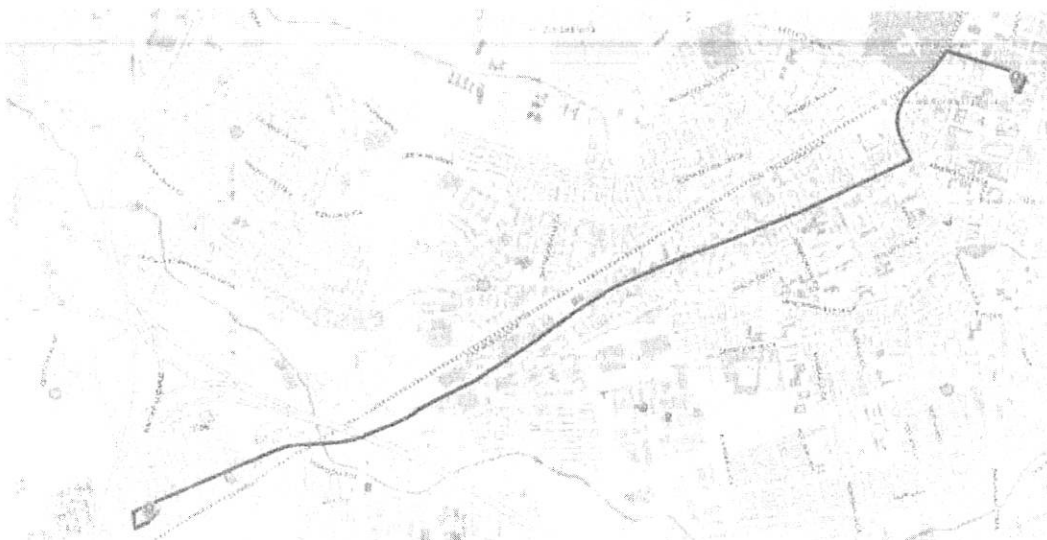


Zemljiški kataster, vir: GURS

Stavba, v kateri se nahaja ocenjevano stanovanje je knjižena na parceli 2397/27 k.o. Dobrova:

Površina zemljišča pod stavbo [m ²]		
1994 DOBROVA	2397/27	246

2.1. LOKACIJA



Ljubljana, Tržaška cesta 283 - Trg republike 1: Dolžina: 5,2 km

Lokacija predstavlja obrobje mesta. V bližini so vsi infrastrukturni objekti mesta, nepremičnina se nahaja na območju mestnega prometa:



2.2. ETAŽNI NAČRT – PREDSTAVLJENI SO PODATKI ZA OCENJEVANO STANOVANJE

Vozni z IDPOS	Postopek št.	Katastrska občina
	33	1994 - DOBROVA
		Identifikacijska št. stavbe
		2546

Naslov stavbe
TRŽAŠKA CESTA 283, LJUBLJANA

Povezava z zemljiškim katastrom
in registrom prostorskih enot

Datum: 13.4.2004

Obrazec K-1

Ime katastrske občine	Dobrova
Šifra katastrske občine	1994
Identifikacijska številka stavbe	2546

Podatki o parcelah

Šifra K.O.	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavbe in parcele
1994	DOBROVA	*2397/27	Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru.

Podatki o hišnih številkah

Naselje	Ulica	hišna številka, dodatek k hišni št.
Ljubljana	Tržaška cesta	283

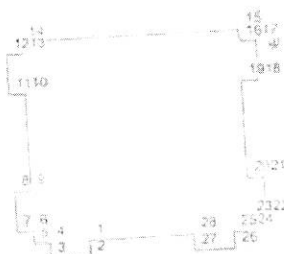
Lega in oblika stavbe

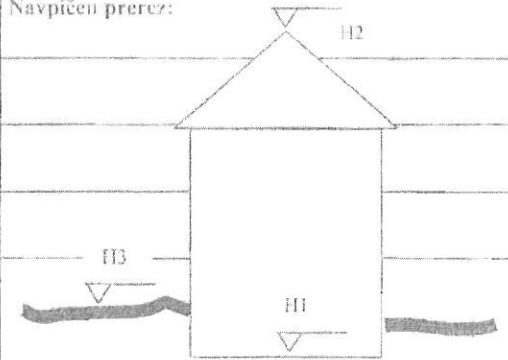
Datum: 13.4.2004

Obrazec K-2

Ime katastrske občine	Dobrova
Šifra katastrske občine	1994
Identifikacijska številka stavbe	2546

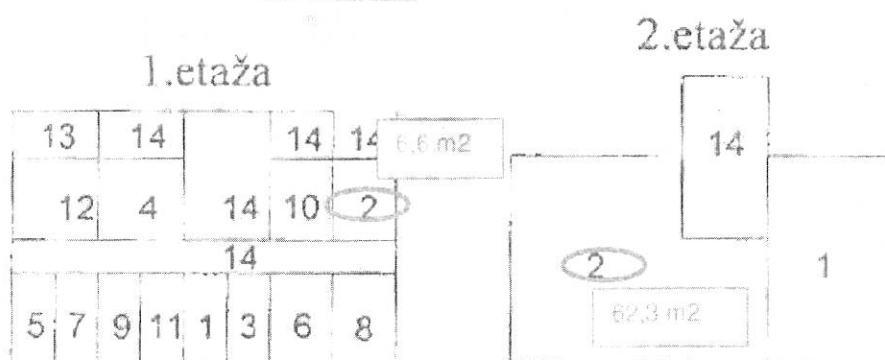
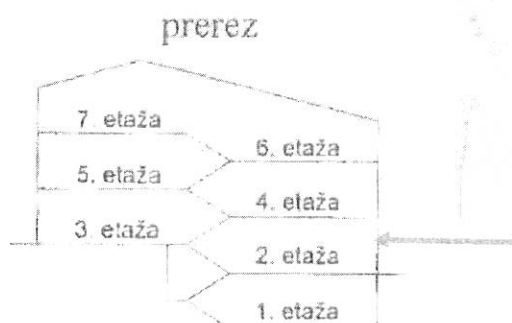
Tloris stavbe
M = 1 : 500



Višine stavbe: nadmorska višina v metrih			Navpičen prerez:	
višina najnižje točke stavbe	H1	295,34		
višina najvišje točke stavbe	H2	308,96		
karakteristična višina na površini zemljišča	H3	298,46		
Število etaž	7			

Leto zgraditve stavbe:	2004	Leto zadnje prenove stavbe	/
------------------------	------	----------------------------	---

Komunalna	vodovod D		elektrika D		telefon D	
opremljenost stavbe	Kanalizacija D		plin D		kabelska televizija D	
Dvigalo: N	mala čistilna naprava N		daljinsko ogrevanje N		centralno ogrevanje D	
Material in nosilna konstrukcija stavbe	opeka N		les N		mešani materiali N	
	beton, železobetonski D		kamen N		drug material N	



Ocenjevano stanovanje (del stavbe št. 2) se nahaja v 2 etaži .

Pripada mu kletna shramba v prvi etaži.

Uporabna površina [m ²]	62,3
Površina dela stavbe [m ²]	68,9
Klet, shramba	6,6

Deli stavbe

Številka dela stavbe	Površina m ²	Dejanska raba dela stavbe	Številka etaže	Število sob	Kuhinja	Kopalnica	Stanšče	Naselje	Ulica	Etisna številka
1	39.52	11 stanovanjska	2,1	1	D	D	D	Ljubljana	Tržaška cesta	283
2	68.87	11 stanovanjska	2,1	3	D	D	D	Ljubljana	Tržaška cesta	283

2. Stavbi in delom stavbe se določi identifikacijske številke in površine, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Identifikacijska številka dela stavbe			Površina dela stavbe (v m ²)	Dejanska raba dela stavbe
Šifra katastrske občine	Številka stavbe	Številka dela stavbe		
1994	2546	1	39.52	11221-stanovanjske stavbe
1994	2546	2	68.87	11221-stanovanjske stavbe

2.1. PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN

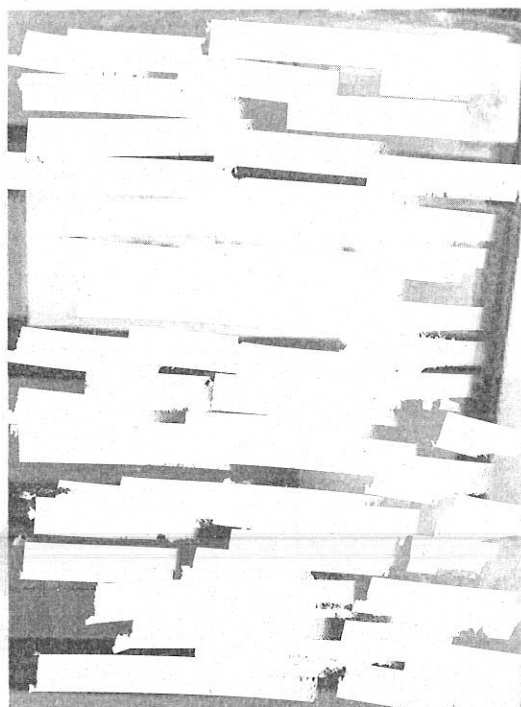
Katastrska občina	1994 DOBROVA
Številka stavbe	2546
Katastrski vpis	DA
Naslov stavbe	Ljubljana, Tržaška cesta 283
Dejanska raba stavbe	11 - STANOVANJSKA
Število etaž	7
Številka pritlične etaže	1
Število stanovanj	13
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	1 - samostoječa stavba
Leto izgradnje stavbe	2004
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	2 - beton, železobeton
Vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
Priključek na omrežje za kabelsko TV	Da
Dvigalo	Ne
Vplivno območje	3 - Bližina železnice do 75m
Katastrska občina	1994 DOBROVA
Številka stavbe	2546
Številka dela stavbe	2
Naslov dela stavbe	Ljubljana, Tržaška cesta 283
Številka stanovanja	2
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
Uporabna površina [m ²]	62,3
Površina dela stavbe [m ²]	68,9
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	5226805
Legi dela stavbe v stavbi	1 - klet
Številka nadstropja	2
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Dve ali več etaž	Ne
Klima	Da
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	3
Početniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
	Število sob za opravljanje dejavnosti: -
	Površina namenjena za opravljanje dejavnosti [m ²]: -
Prostori stanovanja s površino	Klet, shramba 6,6m ²
Parkirni prostor	2 - Parkirno mesto v stavbi
	Št. parkirnih mest: 1
Model	STA
Vrednostna raven	14
Vrednost po modelu [€]	94 206

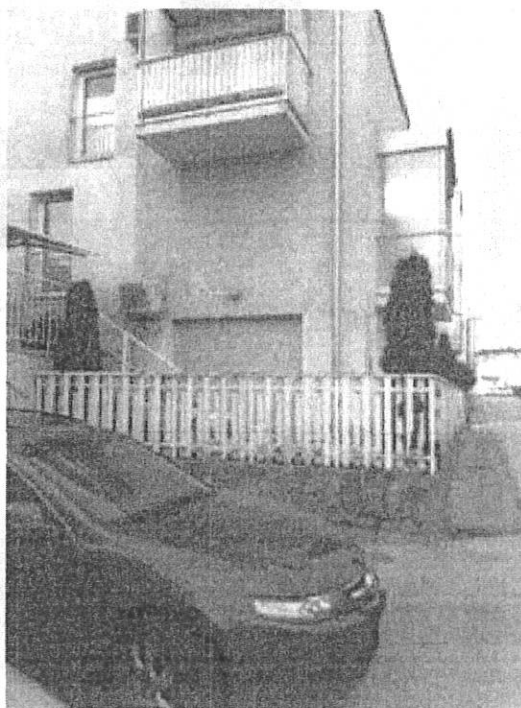
V modulu **Registra nepremičnin (REN)** so dostopne indeksirane vrednosti nepremičnin oziroma vrednosti nepremičnin na dan 31. marec 2014.

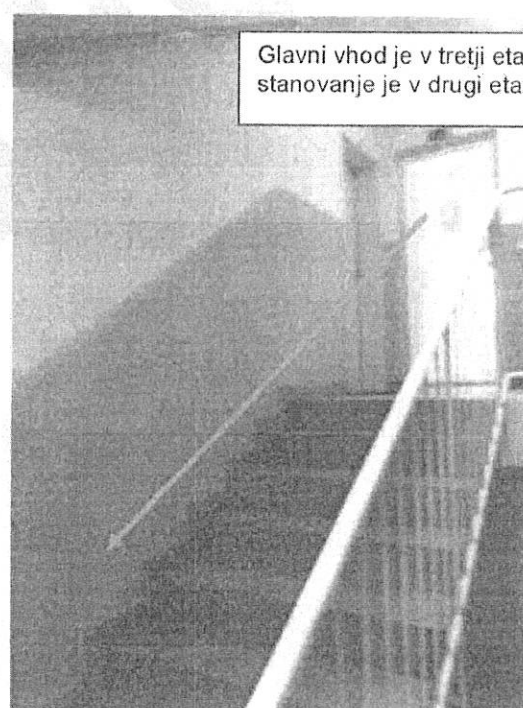
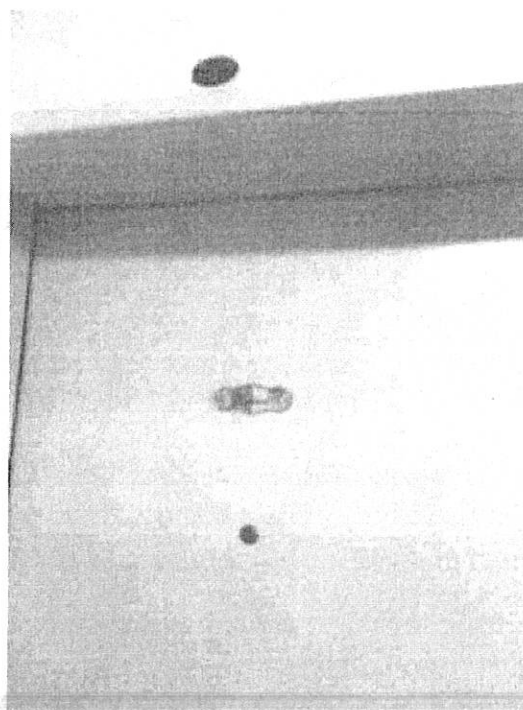
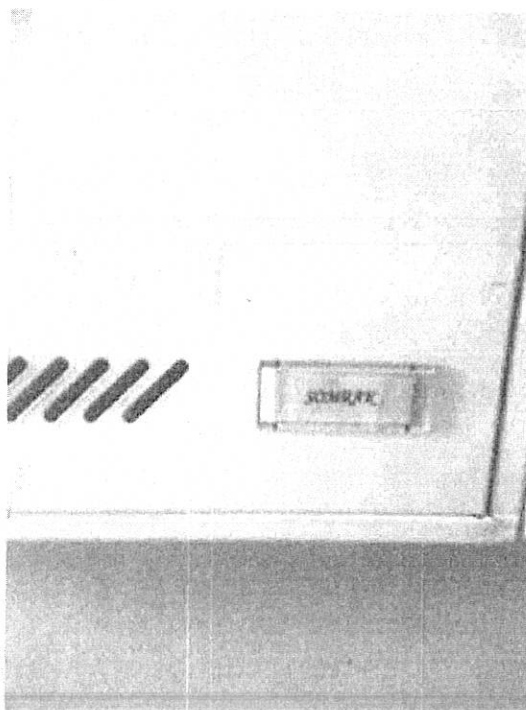
2.2. PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA DNE 03. 12. 2016 (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ)

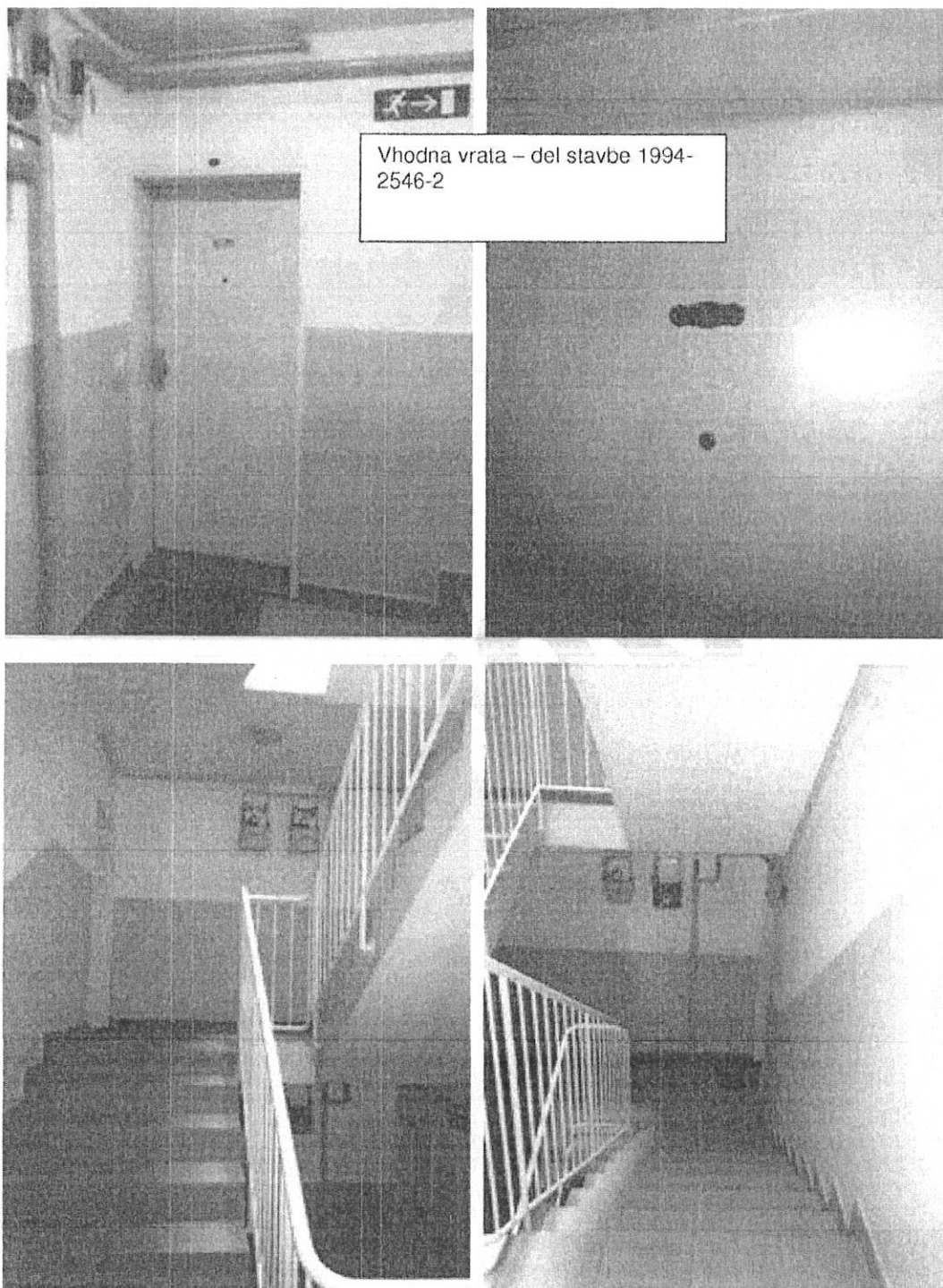
Ocenjevana nepremičnina je stanovanje v večstanovanjskem objektu na naslovu TRŽAŠKA CESTA 283, LJUBLJANA v Ljubljani.

Del fotografij posnetih tekom ogleda:









Vhodna vrata – del stavbe 1994-2546-2

OPIS NEPREMIČNINE

Leto izgradnje objekta je 2004

Z gradbeno-konstrukcijskega vidika je najpomembnejša prenova nosilne konstrukcije. Poleg morebitnih potreb po sanaciji nosilnih konstrukcij stavb zaradi neenakomernega posedanja ali drugih poškodb, ki so posledica vertikalnih obremenitev, je izjemno pomemben vidik potresne varnosti objekta. Razvoj predpisov za potresno varno gradnjo je bil postopen, po vsakem močnejšem potresu pa so se pravila za protipotresno gradnjo dodatno razširila in zaostila. Prvi predpisi, ki so sploh vključevali potresno obtežbo kot poseben obtežni primer, so bili Privremeni tehnički propisi (PTP), ki so bili sprejeti leta 1948 v SFRJ. O potresni varnosti zgradb lahko torej grobo sodimo tudi po letu njihove izgradnje (v kombinaciji s podatkom o vrsti konstrukcijskega sistema, materialu in številu etaž).

Ob pregledu zahtev predpisov o potresno varni gradnji, ki so se uporabljali na področju Slovenije v zadnjih 100 letih, lahko definiramo različna časovna razdobja izgradnje stavb, ki se razlikujejo glede na takrat veljavne predpise [Bubnov, 1996]. Na ta način lahko ocenimo delež stanovanjskih površin v stavbah, ki so potresno varne, potresno manj varne ali celo potresno ogrožene. Glede na zgodovinske mejnike in datume sprejema posameznih predpisov o potresnovarni gradnji **spada ocenjevanji objekt v časovno obdobje po letu 2000 - (obdobje po sprejetju evropskega standarda Eurocode 2 in 8, 2000, 2001).**

Naselje je organizirano kot sistem desetih objektov. Manjši del naselja tvori trgovsko-poslovni del, ki se nahaja neposredno ob mestni vpadnici, del na južni strani tvorijo stanovanjski objekti. V kletni etaži so pod celotnim naseljem garažna mesta za stanovanjski in poslovni del. Zunanja ureditev naselja vključuje dovozno cesto, zunanja parkirišča ter tlakovane in zelene površine med objekti. Po energetske učinkovitosti se naselje uvršča v razred B. Komunikacija v posameznem objektu poteka preko središčno zasnovanega stopnišča. Zaradi zamaknjenih nivojev sta urejena dva vhoda v stanovanjski enoti iz ene etaže. V kletni etaži so parkirna mesta ter shrambe za stanovanjske enote. Stanovanjsko naselje je priključeno na mestni plinovod za potrebe ogrevanja in kuhanja, kanalizacijo, vodovodno omrežje, telefonsko omrežje, elektro omrežje in na omrežje CATV.

Nosilna konstrukcija je armiranobetonska. Obodni zidovi so iz opečnega modularca debeline 19 cm. Medetažne plošče so armiranobetonske, izvedeni so plavajoči podi z ustrezno protihrupno zaščito. Armirano-betonski zidovi in stropi so brušeni, zaglajeni in barvani s poldisperzijsko barvo. Fasadni zidovi so toplotno izolirani ter ometani z zaključnim ometom.

Predelne stene v stanovanjskih enotah so montažne izvedbe iz mavčno-kartonskih plošč.

Opečni zidovi so ometani, zaglajeni in barvani s poldisperzijsko barvo, enako predelne stene iz mavčno-kartonskih plošč.

Streha posameznih objektov je dvokapnica z naklonom 15 stopinj. Izdelana je iz armiranobetonske plošče debeline 15 cm, sekundarne lesene konstrukcije, toplotne izolacije debeline 15 cm, prezračevalnega sloja debeline 8 cm, lesenega dvojnega letvanja, tyvek folije in kritine.

Okna stanovanjskega dela so izdelana iz petkomornih PVC profilov bele barve. Okna vključujejo tudi zunanje skrin roloje za zaščito pred direktnim soncem.

Zunanje okenske police so aluminijaste in bele barve, notranje police pa iz umetne mase.

Notranja vrata so vključno z okvirji lesena in zaščitena z ustreznimi premazi. V mokrih prostorih je keramična obloga sten do stropa, v kuhinji pa na steni v pasu delovnih površin. Tlaki v mokrih prostorih (kopalnica, WC, kuhinja) so keramični, v sobah in jedilnih kotih lamelni parket standardne izvedbe. V ložah in na terasah je granitogres, je pa je iz granitogres. Nosilne in obrobne stene kletnih prostorov so betonske, stene shramb so lesene, letvane. Tlak v shrambah je zaglajen beton, premazan s protiprašnim premazom. Vsa garažna mesta so označena ter asfaltirana. Vrata v vetrolov in stopnišče so iz PVC materialov z ALU ojačitvami in s steklenim polnilom. Vrata v stopnišče iz kleti so kovinska in protipožarna.

Vsi vertikalni inštalacijski vodi so nameščeni v območju sanitarnih vozlov in kuhinj. Večina teh vodov poteka v montažnih elementih in sicer: topla in hladna voda, odtočna kanalizacija, prezračevanje in dimniške tuljave. Za vsako stanovanjsko in poslovno enoto je predviden vodomer z daljinskim odštevanjem v kletni etaži.

Za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode ima vsaka stanovanjska enota lokalno individualno plinsko peč. Grelna telesa so radiatorji.

Kuhinje in sanitarije se prezračujejo prisilno z odvodom slabega zraka na streho.

Glavna vrata vsakega stanovanjskega bloka se odpirajo tudi preko domofonske naprave iz stanovanj.

2.1. POVRŠINE OCENJEVANEGA STANOVANJA

Pri oceni je upoštevana obračunska površina s kletjo.

Neto tlorisna površina posameznega dela je seštevek vseh neto tlorisnih površin posameznih prostorov bivalnega dela (tudi zunanjih lož in balkonov).

Uporabna površina bivalnega dela:

Površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori.

Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba in podobni prostori. Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

Nedokončani prostori so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino. So tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev:

- se ne ogrevajo,
- nimajo gotovih podov,
- ometi so samo grobi ali jih ni,
- inštalacije niso dokončane,
- strop proti strehi ni dokončan.

Ocenjevano stanovanje (del stavbe št. 2) se nahaja v 2 etaži .

Pripada mu kletna shramba v prvi etaži.

Uporabna površina [m ²]	62,3
Površina dela stavbe [m ²]	68,9
Klet, shramba	6,6

UP - Uporabna površina dela stavbe [m²]:

NTP - Neto tlorisna površina dela stavbe [m²]:

OP= obračunska površina, na podlagi katere je izvedena primerjava med stanovanji, ki so bila prodana. $OP = UP + 0,5X(NTP - UP)$

Klet in balkon sta upoštevana s korekcijskim faktorjem 0,5

2.2. OGLAS ZA PRIMERLJIVO STANOVANJE V OCENJEVANI SOSESKI , VIR: NEPREMIČNINE.NET

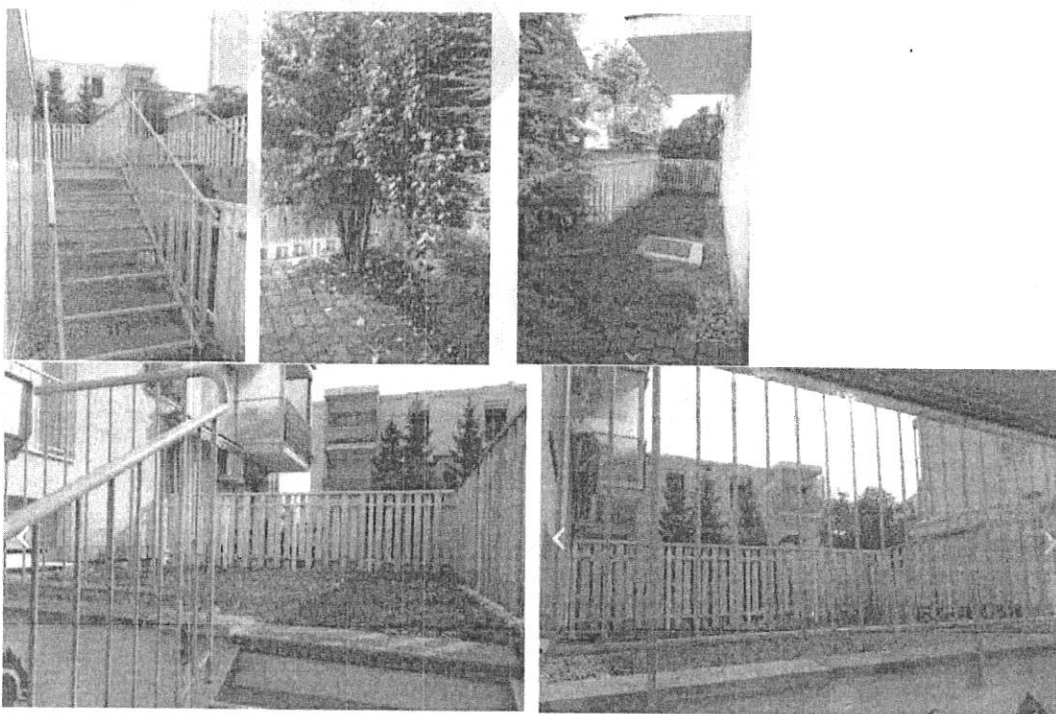
Na spletnem portalu nepremičnine.net je oglas za primerljivo stanovanje.

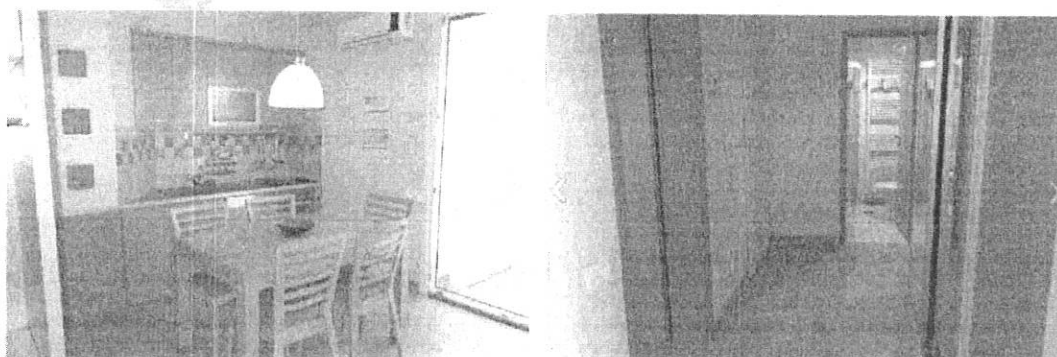
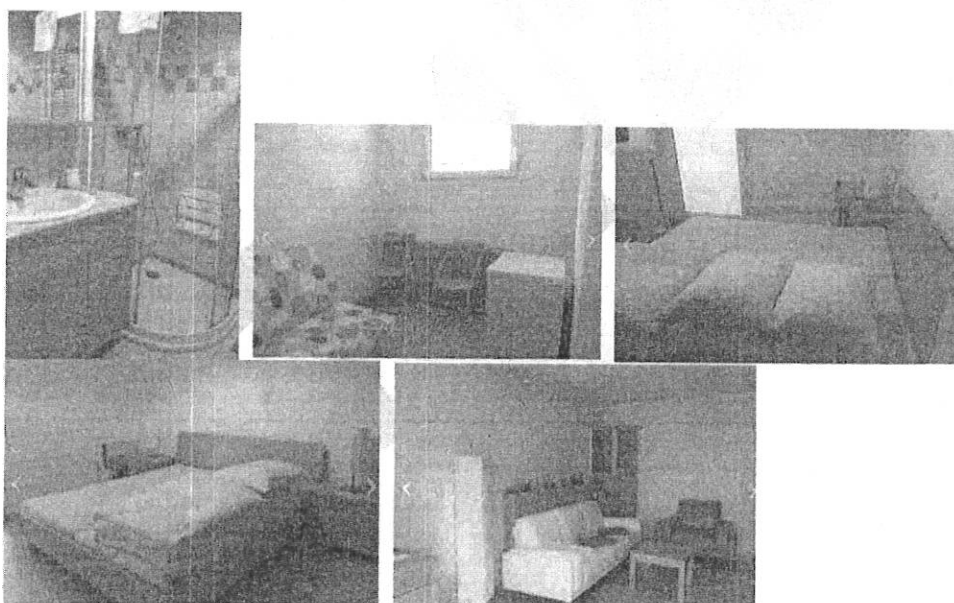
Podajam vse slike, iz katerih so razvidne notranje obdelave.

Oprema ni predmet ocene!

Pri ocenjevanem stanovanju tudi ni predmet prodaje atrij!

LJ. VIČ, TRŽAŠKA, 67 m², 2,5-sobno, zgrajeno l. 2004, 50 m² zemljišča, pritličje, Stanovanje se nahaja med Dolгим mostom in Brezovico. Hiter dostop do obvoznice in tudi do centra mesta. Je lepo urejeno in vzdrževano stanovanje. Razporeditev: dnevna soba je povezana s kuhinjo in jedilnico in z izhodom na zimski vrt, ki je ogrevan - talno gretje ter izhod na atrij, spalnica, kabinet in kopalnica. V kleti je shramba in parkirno mesto, prodamo. Cena: cca 165.000,00 EUR
Ogrevanje je na plin - lastna peč, stroški obratovanja so nizki. Vseljivo je takoj! V bližini je vsa infrastruktura. Stanovanje ni direktno ob Tržaški cesti. Nahaja se v urejenem stanovanjskem naselju. Referenčna št.: 5952176





3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

3.1. POLLETNO POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2016 – URADNA EVIDENCA O DOGAJANJU NA TRGU GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, OKTOBER 2016

PROMET NEPREMIČNIN

Za letošnje prvo polletje smo na slovenskem nepremičninskem trgu po še začasnih podatkih evidentirali približno 16.500 kupoprodajnih poslov v skupni vrednosti okoli 950 milijonov evrov. Število in vrednostni obseg sklenjenih poslov kažeta močan trend rasti. Število poslov se je v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 9 odstotkov, njihova nominalna vrednost pa se je zvišala za 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 se je število poslov povečalo za 16 odstotkov, vrednost pa se je zvišala kar za 26 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2007 (pred nastopom krize nepremičninskega trga) je bila vrednost evidentiranega prometa v letošnjem prvem polletju še vedno za 17 odstotkov nižja, medtem ko je bilo število sklenjenih poslov celo za 19 odstotkov večje. Vrednostni obseg evidentiranega prometa nepremičnin je bil v letošnjem prvem polletju največji od drugega polletja 2007 dalje. V primerjavi s sedaj že davnim prvim polletjem 2009, ko je bil slovenski nepremičninski trg na najnižji točki krize, je bila vrednost sklenjenih poslov višja za 68 odstotkov.

Rast nepremičninskega trga potrjuje tudi število evidentiranih prodaj po posameznih vrstah nepremičnin. Trend rasti prodaj stanovanjskih nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutni oživitvi trga v prvi polovici leta 2014, se nadaljuje. Kljub še začasnim podatkom za 1. polletje 2016 se je evidentirano število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 8 odstotkov (stanovanja 7 odstotkov, hiše 9 odstotkov), v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa celo za 17 odstotkov (stanovanja 18 odstotkov, hiše 15 odstotkov).

Za poslovne nepremičnine se je število prodaj v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2015, ko smo evidentirali rekordno število prodaj, sicer zmanjšalo za 35 odstotkov, a je bilo za 24 odstotkov večje kot v prvem polletju 2015.

Po obratu v drugi polovici preteklega leta so razmeroma močan trend rasti števila prodaj začela kazati tudi zemljišča za gradnjo. Tako se je njihovo število evidentiranih prodaj v prvi polovici leta v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa že za 23 odstotkov.

Trend rasti kažeta tudi promet kmetijskih in gozdnih zemljišč. Število prodaj kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 povečalo za 6 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov.

CENE NEPREMIČNIN

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so dosegle dno v prvem polletju 2015. Po stagnaciji v drugem polletju 2015 je bilo v prvem polletju letošnjega leta že zaznati šibak trend njihove rasti. V primerjavi z drugim polletjem 2015 so bile evidentirane cene stanovanj in hiš na ravni države v povprečju višje za okoli 3 odstotke.

Čeprav so zaradi razmeroma majhnih in heterogenih vzorcev značilna velika nihanja povprečnih cen poslovnih nepremičnin, ocenjujemo, da do obrata trenda zmerne padanja njihovih cen, za razliko od stanovanjskih nepremičnin, še ni prišlo. Po preliminarinih podatkih celo kaže, da so cene pisarniških prostorov dosegle najnižjo vrednost od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007 prav v letošnjem prvem polletju.

Do največjega obrata je prišlo pri cenah zemljišč za gradnjo stavb. Po dolgoletnem izrazitem trendu padanja cen, ko so bile cene zemljišč za gradnjo na najnižji točki v povprečju že za 40 odstotkov nižje kot pred krizo, je v letošnjem prvem polletju v primerjavi s polletjem prej njihova povprečna cena na ravni države poskočila kar za tretjino.

Povprečna cena kmetijskih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 ostala praktično nespremenjena. Cene kmetijskih zemljišč sicer že od največjega znižanja v letu 2010, ko so padle za več kot petino, kažejo razmeroma stabilen trend rasti. Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 le za malenkost višja. Kmetijska in gozdna zemljišča sta vrsti nepremičnin, na kateri potek krize nepremičninskega trga ni bistveno vplival. Še posebno to velja za gozdna zemljišča, katerih cene so s posameznimi odkloni že vrsto let razmeroma stabilne.

PONUDBA

Po pričakovanjih so se zaradi pomanjkanja novih stanovanj, predvsem v Ljubljani in na Obali, kjer je je povpraševanje največje, začeli obujati v času krize zaustavljeni projekti. Njihova gradnja se bo v glavnem še začela in bodo dokončani v naslednjih letih. Kljub prvim znakom oživljanja gradbene aktivnosti, o začetku novega stanovanjskega gradbenega ciklusa še ne moremo govoriti, saj tudi začetka gradnje večjih novih stanovanjskih projektov v prvi polovici letošnjega leta še ni bilo zaznati. Na bistveno povečanje ponudbe novih stanovanj bo tako treba počakati še kar nekaj časa, medtem pa se bodo verjetno dodobra počistile zaloge stanovanj iz v kriznih letih nasedlih projektov.

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, so bile v prvi polovici letošnjega leta še naprej ugodne. Najbolj na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, ki se je že pokazala tudi v povečanem prometu z njimi, vpliva nadaljnja rast obsega stanovanjskih kreditov gospodinjstvom in zgodovinsko nizke obrestne mere.

Na znatno rast prometa z rabljenimi stanovanji, ki je bila evidentirana v drugi polovici preteklega in prvi polovici letošnjega leta v vseh večjih mestih, se je trg odzval različno. Praviloma so cene rabljenih stanovanj že začele kazati trend rasti. Izjema je Maribor, kjer cene še naprej stagnirajo. Glede na povprečje države (v primerjavi z drugim polletjem 2015 je bila povprečna rast cen rabljenih stanovanj 3 odstotna) so cene zrasle podpovprečno oziroma so stagnirale še na območju Okolice Ljubljane, kljub temu da je bila tam v prvem polletju rast števila prodaj največja. V Ljubljani in na območju Obale brez Kopra je bila rast povprečne cene rabljenih stanovanj v primerjavi z drugim polletjem 2015 le malenkost višja od povprečja, najvišja pa je bila rast v Kopru (9-odstotna) in Celju (8-odstotna). V Kopru je bilo razmeroma močan trend rasti cen zaznati že v drugem polletju preteklega leta.

Sekundarni trg

Preglednica 1: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2014 – 2016

Analično območje	Kazalnik	2014_I	2014_II	2015_I	2015_II	2016_I*
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2973	2994	2731	3004	3454
	Povprečna cena (€/m ²)	1.470	1.450	1.440	1.450	1.490
	Srednje leto izgradnje	1.976	1.976	1.975	1.974	1.974
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	811	886	746	773	912
	Povprečna cena (€/m ²)	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	Srednje leto izgradnje	1.972	1.973	1.974	1.972	1.971
	Uporabna površina (m ²)	55	51	54	55	53
OKOLICA	Velikost vzorca	225	214	202	205	289
	Povprečna cena (€/m ²)	1.700	1.600	1.590	1.650	1.670
LJUBLJANE	Srednje leto izgradnje	1.991	1.984	1.988	1.982	1.991
	Uporabna površina (m ²)	54	53	53	54	55

SKLEPNI KOMENTAR

rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma sprejemljive tržne cene, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba.

Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja.

Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb.

Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja. Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje.

Pričakovati je, da bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje.

Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za

Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.

**Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija,
I. polletje 2015 - I. polletje 2016**

Vrsta nepremičnine	2015 - I	2015 - II	2016 - I
Stanovanja	4508	4966	5338
Hiše	2142	2260	2468
Pisarniški prostori	401	833	524
Lokali	280	463	318
Zemljišča za gradnjo	1109	1234	1369
Kmetijska zemljišča	3821	3539	4044
Gozdna zemljišča	1128	1090	1236

Stanovanja, Slovenija, I. polletje 2015 - I. polletje 2016

Kazalnik	2015 - I	2015 - II	2016 - I
Velikost vzorca (število)	2731	3004	3454
Povprečna cena (€/m ²)	1.440	1.450	1.490
Povprečna pogodbeni cena (€)	75.000	76.000	78.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1975	1974	1974
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	52	52

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov.

Hiše, Slovenija, I. polletje 2015 - I. polletje 2016

Kazalnik	2015 - I	2015 - II	2016 - I
Velikost vzorca (število)	992	1131	1238
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	110.000	114.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1972	1972	1972
Povprečna površina hiše (m ²)	151	155	158
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	900	900

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

3.2. OCENA NEPREMIČNINE ZA DAVČNI NAMEN (MNOŽIČNO VREDNOTENJE, GURS, JAVNO OBJAVLJEN PODATEK)

V modulu **Registra nepremičnin (REN)** so dostopne indeksirane vrednosti nepremičnin oziroma vrednosti nepremičnin na dan **31. marec 2014**.

Za davčni je bila ocenjevana nepremičnina ocenjena na **dan 31.03.2014 na 94.206 €**.

3.3. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Prednosti:

Prednost ocenjevale nepremičnine je ugodna lokacija (ob mestni vpadnici, v neposredni bližini priključka na avtocesto, od mestnega središča oddaljena ca 5 km.

Leto izgradnje 2006 (skladno z novo protipotresno zakonodajo, energijski razred B, parkirna mesta v kletni etaži in parkirišča za obiskovalce (ocenjevano stanovanje se prodaja brez PM).

Pomanjkljivosti:

Bistvenih pomanjkljivosti ocenjevano stanovanje nima. Ni primerno za gibalno ovirane osebe, saj je dostop do stanovanja možen samo po stopnišči, dvigala ni.

3.4. PREGLED REALIZIRANIH PRODAJ ZA PRIMERLJIVA STANOVANJA (VELIKOST, LOKACIJA) PODATKI GURS, BAZA ETN, PRODAJE NA PROSTO KONKURENČNEM TRGU, ARHIV IZVEDENKE

Za oceno tržne vrednosti sem poiskala prodaje stanovanj v objektih grajenih v istem časovnem obdobju, kjer so vse funkcionalne zastarelosti oz. prednosti že zajete v prodajni ceni in na primerljivi lokaciji. Shrambe in kleti so v obračunski površini upoštevane s faktorjem 0,5.

Izvedenih je bilo večje število pravnih poslov (prodaja na prosto konkurenčnem trgu) od začetka leta 2014 dalje. Pregledani so bili vsi dostopni podatki o transakcijah. Za vsako transakcijo je bil izveden vpogled in pridobitev podatkov iz REN (register nepremičnin).

Izmed pridobljenih transakcij so bile uporabljene samo najbolj primerljive transakcije (transakcije, pri katerih je potrebno izvesti najmanj prilagoditev.

Vrsta pravnega posla: Prodaja na prostem trgu

Vrsta pravnega posla: Prodaja na prostem trgu

Vsa stanovanja imajo shrambo.

1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

Vse prodaje se nanašajo na prodaje stanovanj v obravnavani soseski ČEZ DOLGI MOST.

PRODAJA	1	2	3	4	5	6	7	8	OCENJEVANJE
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	
Datum sklenitve pogodbe	07.01.2014	13.02.2015	10.07.2015	04.11.2015	15.10.2015	14.12.2015	12.09.2016	07.09.2016	
ID pravnega posla	142609	195040	222289	237789	238687	250708	289678	290011	
Skupna pogodbeni cena	92.000	150.000	122.000	90.000	91.000	144.500	150.000	92.000	
Stevilo stavbe	2549	2544	2551	2550	2547	2544	2546	2550	
St. stanovanja ali poslovnega prostora	11	12	1	5	10	8	12	12	
Naslov	Tržaška cesta 289	TRŽAŠKA CESTA 281	TRŽAŠKA CESTA 297A	TRŽAŠKA CESTA 287	TRŽAŠKA CESTA 291	TRŽAŠKA CESTA 281	TRŽAŠKA CESTA 283	TRŽAŠKA CESTA 287	
Ime KO	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	1994 - DOBROVA	
Vrsta dela stavbe	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	
Dejanskaraba	112210	112210	112210	112210	112210	112210	112210	112210	
Leto izgradnje stavbe	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	
Leto izgradnje dela stavbe	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	
Neto tlorisna površina dela stavbe	59,30 m2	75,70 m2	54,90 m2	50,10 m2	43,70 m2	74,10 m2	75,70 m2	54,20 m2	
Uporabna površina dela stavbe	48,40 m2	62,20 m2	48,60 m2	41,10 m2	33,30 m2	61,60 m2	66,30 m2	44,00 m2	
Legi dela stavbe v stavbi	mansarda	mansarda	klet	nadstropje	mansarda	nadstropje	mansarda	mansarda	
Stevilo sob	1	3	2	1	1	3	3	1	
Atriskio stanovanje	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	
Prodana uporabna površina	/	/	/	/	/	/	/	/	
Prodana neto tlorisna površina	/	/	/	/	/	/	/	/	
Stevilo zunanjih parkirnih mest	/	/	/	/	/	/	/	/	
Nadstropje dela stavbe	2	2	2	1	2	1	2	2	
Stavba je dokončana	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	
Primarni-sekudarni trg	/	/	/	/	/	/	/	/	
Prodani solastniški deleži	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	
Parkirni prostor	ne	da	da	da	da	da	da	da	
Stevilo stavbe	0	2553	2553	2553	2553	2553	2553	2553	
parkirišče v kleti	0	157	20	167	59	132	119	105	
PM (M2)	0	13,2	13,3	13,2	13,2	14,2	13,3	13,3	

[illegible]

Uporabna površina dela stavbe [m ²]	48,4	62,2	48,6	41,1	33,3	61,6	66,3	44	62,3
Površina dela stavbe [m ²]	59,3	75,7	54,9	50,1	43,7	74,1	75,7	54,2	68,9
Stevilo etaž	6	7	2	4	7	5	7	7	2
Legla dela stavbe v stavbi	4 - mansarda	4 - mansarda	1 - klet	3 - nadstropje	4 - mansarda	3 - nadstropje	4 - mansarda	4 - mansarda	1 - klet
Stevilo nadstropja	2	2	2	1	2	1	2	2	2
Leto obnove oken	-	-	-	-	-	-	2015	-	-
Leto obnove inštalacij	-	-	-	-	-	-	2015	-	-
Dve ali več etaž	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Klima	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da
Kuhinja	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da
Kopalnica	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da
Stranišče	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da	Da
Število sob	1	3	2	1	1	3	3	1	3
loža, balkon	4	4	0	4	4	4	0	4	0
klet, shramba	6,9	9,5	6,3	5	6,4	7,5	9,4	6,2	6,6
Parkirni prostor v ceni	ne	da	da	da	da	da	da	da	ne
PM (m ²)	0	13,2	13,3	13,2	13,2	14,2	13,3	13,3	0

4. IZVEDBA PRILAGODITEV

Pri obračunski površini je upoštevana uporabna površina s faktorjem 1, razlika med neto in uporabno površino pa s faktorjem 0,5. Razlika med neto in uporabno površino so prostori shramb in balkonov.

Prilagoditve so izvedene z vsemi predstavljenimi prodajami.

Časovna prilagoditev

Časovna prilagoditev je izvedena skladno z gibanjem transakcijskih cen, ki jih analizira GURS zadnji analizirani podatki za okolico Ljubljane:

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2013-1	2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1
SLOVENIJA	velikost vzorca	2.589	2.313	2.973	2.994	2.731	3.004	3.454
	povprečna cena (€/m ²)	1.530	1.490	1.470	1.460	1.440	1.450	1.490
	srednje leto izgradnje	1976	1976	1976	1976	1975	1974	1974
	uporabna površina	52	51	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	velikost vzorca	672	650	811	886	746	773	912
	povprečna cena (€/m ²)	2.160	1.990	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	srednje leto izgradnje	1973	1973	1972	1973	1974	1972	1971
	uporabna površina	54	52	55	51	54	55	53
OKOLICA LJ	velikost vzorca	173	170	225	214	202	205	289

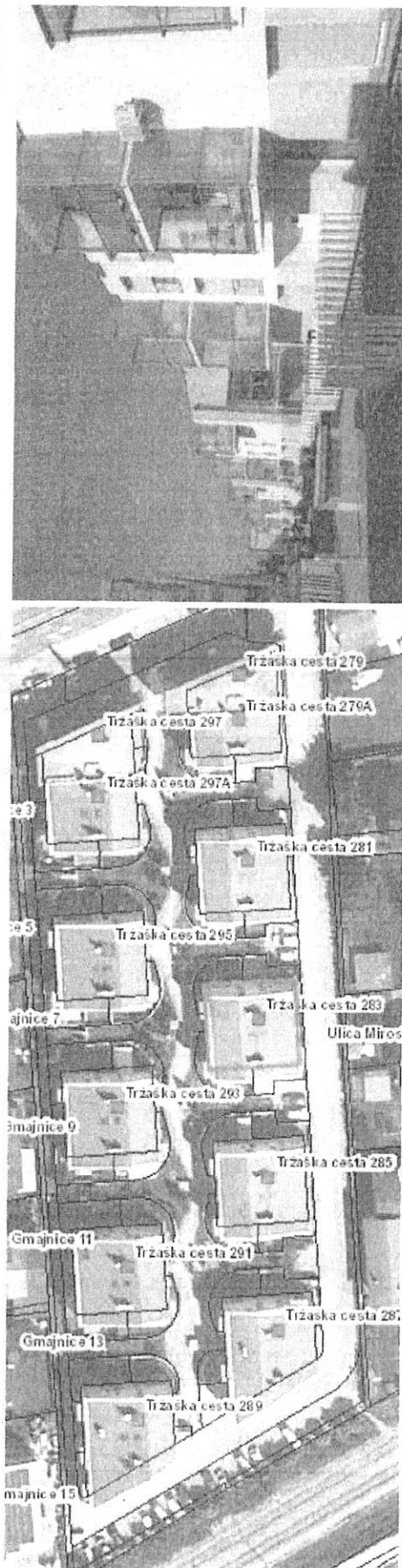
	povprečna cena (€/m ²)	1.840	1.750	1.700	1.600	1.590	1.650	1.670
	srednje leto izgradnje	1987	1986	1991	1984	1988	1982	1991
	uporabna površina	52	54	54	53	53	54	55

Izvedene prodaje:

Vir: TRGOSKOP	PRODAJA 1	PRODAJA 2	PRODAJA 3	PRODAJA 4	PRODAJA 5	PRODAJA 6	PRODAJA 7	PRODAJA 8	OCENJEVANO
Datum	07.01.2014	13.02.2015	10.07.2015	04.11.2015	15.10.2015	14.12.2015	12.09.2016	07.09.2016	
cena	92.000	150.000	122.000	90.000	91.000	144.500	150.000	92.000	
povprečna cena v letu prodaje (€/m ²)	2.020	2.010	2.050	2.050	2.050	2.050	2.130	2.130	
povprečna cena 2016-I	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	2.130	
prilagoditev	1,05	1,06	1,04	1,04	1,04	1,04	1,00	1,00	

Prilagoditev zaradi lokacije

Naslov dela stavbe	Tržaška cesta 289	Tržaška cesta 281	Tržaška cesta 297A	Tržaška cesta 287	Tržaška cesta 291	Tržaška cesta 281	Tržaška cesta 283	Tržaška cesta 287	Tržaška cesta 283
--------------------	-------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------



LOKACIJA: vsa prodana stanovanja se tako kot ocenjevano stanovanje nahajajo v isti soseski znotraj istega kompleksa objektov

Prilagoditev zaradi dejanske starosti objektov

Starost objektov (standard izgradnje, uporabljeni materiali...) je enaka.

Vir: TRGOSKOP	PRODAJA 1	PRODAJA 2	PRODAJA 3	PRODAJA 4	PRODAJA 5	PRODAJA 6	PRODAJA 7	PRODAJA 8	OČENJEVANO
Leto izgradnje	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004
stavbe									

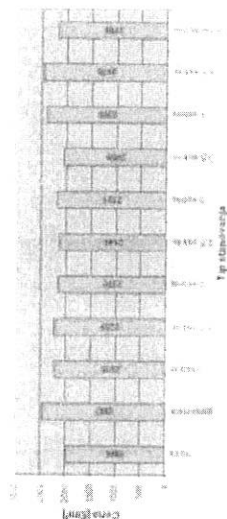
Število sob

Prilagoditev je izvedena skladno z analizo portala SLONER, kjer se je ugotavljala razlika na podlagi zajema oglaševanih cen. Ocenjujem, da je relativna razlika enaka:

Cene SLONER 2. četrtiltje 2015: prodaja stanovanj

Opomba: izračun cen temelji na 70m² metakod0202/1

Cene stanovanj v Ljubljani

Referenčne relativne cene stanovanj v Ljubljani
za 2. četrtiltje 2015 po tipih stanovanj (prodaje)Referenčna relativna cena = 2222 €/m²

št. Sob	€/m2
soba	1.984
garsonjera	2.467
enosobno	2.219
1,5	2.239
2	2.181
2,5	2.146
3	2.181
3,5	2.059
4	2.395
4,5	2.470
5 in več	2.185

Vir: TRGOSKOP	PRODAJA 1	PRODAJA 2	PRODAJA 3	PRODAJA 4	PRODAJA 5	PRODAJA 6	PRODAJA 7	PRODAJA 8	OČENJEVANO
Število sob	1	3	2	1	1	3	3	1	3
Povprečna oglaševana cena	2.219	2.181	2.181	2.219	2.219	2.181	2.181	2.219	2.181
Prilagoditev f	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00

Dvigalo

Vir:	PRODAJA 1	PRODAJA 2	PRODAJA 3	PRODAJA 4	PRODAJA 5	PRODAJA 6	PRODAJA 7	PRODAJA 8	OČENJEVANO
TRGOSKOP	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	
Dvigalo	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	

Vse nepremičnine imajo enak dostop – stopnišče, brez premagovanja stopnic ni dostopno nobeno stanovanje.

Adaptacija – skupni deli (streha, fasada, ...) Adaptacije skupnih delov nisem upoštevala. Vsa stanovanja se nahajajo v večstanovanjskih hišah, kjer lastniki vplačujejo v rezervni sklad. Obnove se izvajajo skladno s sprejetim načrtom obnov.

Komunalna opremljenost:

Komunalna opremljenost je enaka.

Parkiranje

Ocenjevano stanovanje je potrebno oceniti brez parkirnega mesta.

Razen prodaje št. 1 vse prodaje v ceni vključujejo tudi parkirno mesto v kletni etaži. Prilagoditev je izvedena s povprečno pogodbeno ceno prodaje garaže (v analizi so zajete garaže in parkirna mesta v garažnih hišah) v višini **9.750€**.

V to skupino nepremičnin štejemo garaže kot samostojne ali vrstne stavbe ter garaže in parkirne prostore kot dele stavb v etažni lastnini.

(Geodetska uprava Republike Slovenije, Marec 2016, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015)

Obračunska površina

(Izračun vrednosti na 1m² je izračunan na obračunsko površino, kjer je upoštevan faktor 0,5 za kleti in balkone.

TV = tržna vrednost

OP= obračunska površina

UP= uporabna površina

NTP= neto tlorisna površina

F= faktor prilagoditve

V vseh ostalih merljivih značilnostih so stanovanja primerljiva.

IZVEDBA PRILAGODITEV

PRODAJA	1	2	3	4	5	6	7	8	OČENJEVANO
Vrsta pravnega posla	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	
Datum sklenitve pogodbe	07.01.2014	13.02.2015	10.07.2015	04.11.2015	15.10.2015	14.12.2015	12.09.2016	07.09.2016	
ID pravnega posla	142609	195040	222289	237789	238687	250708	289678	290011	
Skupna pogodbeni cena	92.000	150.000	122.000	90.000	91.000	144.500	150.000	92.000	
Tip stavbe	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba	1 - samostojna stavba
Leto izgradnje	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004	2004
Naslov dela	Tržaška cesta 239	Tržaška cesta 281	Tržaška cesta 297A	Tržaška cesta 287	Tržaška cesta 291	Tržaška cesta 281	Tržaška cesta 283	Tržaška cesta 287	Tržaška cesta 283
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	48.4	62.2	48.6	41.1	33.3	61.6	66.3	44	62.3

Površina dela stavbe [m ²]	59,3	75,7	54,9	50,1	43,7	74,1	75,7	54,2	68,9
Številka etaže	6	7	2	4	7	5	7	7	2
Legla dela stavbe v stavbi	4 - mansarda	4 - mansarda	1 - klet	3 - nadstropje	4 - mansarda	3 - nadstropje	4 - mansarda	4 - mansarda	1 - klet
Številka nadstropja	2	2	2	1	2	1	2	2	2
Število sob	1	3	2	1	1	3	3	1	3
Parkirni prostor v ceni	ne	da	da	da	da	da	da	da	ne
PM (m ²)	0	13,2	13,3	13,2	13,2	14,2	13,3	13,3	0
časovna prilagoditev F	1,05	1,06	1,04	1,04	1,04	1,04	1	1	
časovno									
prilagojena cena	96.600	159.000	126.880	93.600	94.640	150.280	150.000	92.000	0
Parkirno mesto v ceni	0	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	-9.750	
Cena brez PM	96.600	149.250	117.130	83.850	84.890	140.530	140.250	82.250	
število sob - f	0,98	1	1	0,98	0,98	1	1	0,98	
Prilagojena cena €	94.668	149.250	117.130	82.173	83.192	140.530	140.250	80.605	
obračunska površina OP (M2)	53,85	68,95	51,75	45,6	38,5	67,85	71	49,1	65,6
prilagojena cena €/m ² OP	1.758	2.165	2.263	1.802	2.161	2.071	1.975	1.642	
OPOMBA			MAX - NE UPOŠTEVAM					MIN - NE UPOŠTEVAM	

Krajni vrednosti intervala ne upoštevam, vzrokov za odstopanje ne poznam.

POSTAVKA	VREDNOST	ENOTA
povprečna vrednost	1.989	€/m ²
mediana	2.023	€/m ²
ocenjena tržna vrednost	2.023	€/m ²
obračunska površina	65,6	m ²
ocenjena tržna vrednost	132.726	€
ocenjena tržna vrednost	133.000	€

Ocenjujem, da predstavlja tržno vrednost ocenjevanega stanovanja mediana prilagojenih cen (sredinska vrednost intervala)
 Tržno vrednost ocenjevanega stanovanja s pripadajočo šrambo ID znak 1994-2546-2 ocenjujem na 133.000€.
 Oprema stanovanja v ocenjeni tržni vrednosti ni zajeta.

4.1. MANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)

174. člen

(Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena)

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Pregledala sem zemljiškoknjžne izpiske.

Na javno dostopnem elektronskem ZK izpisku ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Razviden je obstoj hipotek, ki pa na ocenjeno tržno vrednost ne vplivajo.

5. ZAKLJUČKI

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine v postopku izvršilne zadeve 3119 I 1704/2016-9.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjewane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

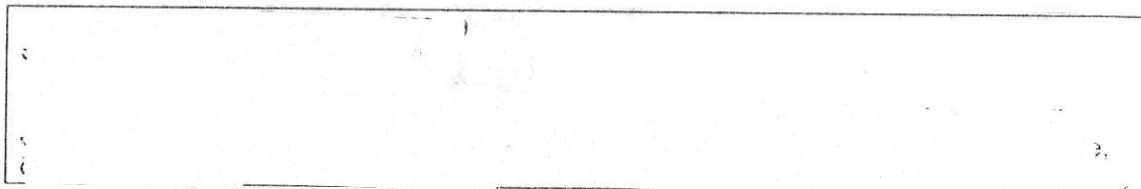
Nepremičnina je vrednotena na dan ogleda 03. 12. 2016.

Datum ogleda nepremičnine je 03. 12. 2016.

Datum izdelave cenitvenega poročila je 23. 12. 2016.

Iz dokumentacije v sodnem spisu ni razvidno, da bi na nepremičnini obstajale pravice iz 174. Člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo.

Tržno vrednost ocenjevanega stanovanja s pripadajočo shrambo ID znak 1994-2546-2 ocenjujem na 133.000€.



Notranjost stanovanj v ocenjevanem kompleksu stavb (obdelave, zasnovo) poznam, saj sem si v tej stavbi že ogledala notranjost stanovanj.

Izjavljam, da sem pridobila dovolj podatkov za oceno tržne vrednosti ocenjevanega stanovanja. Ocena tržne vrednosti je izvedena za namen izklicne cene na prvi javni dražbi. Ocenjena tržna vrednost je ustrezno določena.

Ljubljana, 23. 12. 2016