



VS0102709294

**OKRAJNO SODIŠČE v LJUBLJANI**  
**Miklošičeva 10-12., Ljubljana**  
**okrajna sodnica Nataša Zavrtanik Rupnik**

Predmet:  
cenitev nepremičnine

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 I 3642/2017., dopis sem prevzela 20.05. 2019., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi  
upnika: Volksbank Karmaten eG, Pernhartgasse 7. Celovec, ki ga zastopa zak. zast. odvetniška  
družba Pirnat-Kovačič-Škofič, o.p., d.o.o., Jakšičeva ul. 1., Ljubljana, proti dolžniku:  
Slobodanka Pavlovič, Bizoviška c. 40., Ljubljana, ki ga zastopa odv. družba Katja Koprivšek,  
o.p., d.o.o., Bizoviška c. 40., Ljubljana, zaradi izterjave 125.827,96 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2	ID znak: 2680-1804/3
ID znak: 2680-1804/4	ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1

vse last dolžnice do 1/2

Vabilo je bilo poslano dolžniku za ogled nepremičnine za dan 10.06.2019.

Odvetnica Katja Koprivšek me je v imenu dolžnice prosila, da za predstavitev ogleda - e-mail.

6.6.2019. Po ponovnem e-mailu je bil ogled nepremičnine opravljen v avgustu ob prisotnosti  
Ljubiša Pavloviča.

V prilogi vam pošiljam " Poročilo o ocenjevanju vrednosti- ocena tržne vrednosti lastninske prave na nepremičnini, STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457, pomožni objekt št. stavbe 459 K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul.1., Ljubljana

ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2	ID znak: 2680-1804/3
ID znak: 2680-1804/4	ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1"

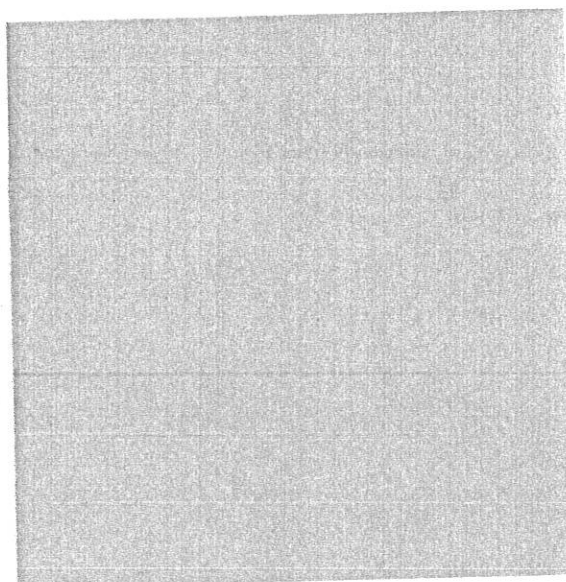
z dne 25.09.2019. v treh izvodih in prilagam račun za opravljeno delo.

Lep pozdrav.

Ljubljana 28.09.2019.

Priloga:

- kot v tekstu
- dopis z dne 8.6.2019. z e-maili



**OKRAJNO SODIŠČE v LJUBLJANI**  
**Miklošičeva ul.10-12.,Ljubljana**  
**okrajna sodnica Nataša Zavratnik Rupnik**

**Predmet:**  
preložitev ogleda nepremičnine

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 I 3642/2017.,dopis sem prevzela 20.05. 2019., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi  
upnika: Volksbank Karmaten eG, Pernhartgasse 7. Celovec, ki ga zastopa zak.zast.odvet-  
niška družba Pirnat-Kovačič-Škofič,o.p.,d.o.o.,Jakšičeva ul. 1.,Ljubljana, proti dolžniku:  
Slobodanka Pavlovič, Bizoviška c. 40.,Ljubljana, ki ga zastopa odv.družba Katja Koprivšek,  
o.p.,d.o.o.,Bizoviška c. 40.,Ljubljana, zaradi izterjave 125.827,96 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2	ID znak: 2680-1804/3
ID znak: 2680-1804/4	ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1

vse last dolžnice do 1/2

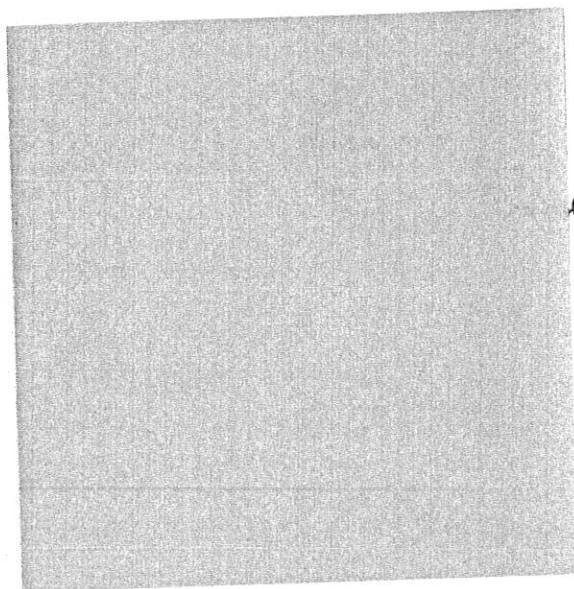
Za ogled nepremičnine - stanovanjske stavbe št.457 in pomožnega objekta 459 na naslovu  
Avsečeva ul.1.,Ljubljana, sem poslala vabilo za ogled za 10.06.2019. ob 12 uri.

Odvetnica Katja Koprivšek mi je 6.6.2019 poslala e-mail in prosi v imenu dolžnice za pres-  
tavitev ogleda nepremičnine.

O tem obveščam sodišče zaradi podalšanja roka izdelave cenitve.

Lep pozdrav.

Ljubljana 08.06.2019.



*Priloga:*  
*- e mail 6.6.19.*

## POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št.  
stavbe 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana

ID znak: 2680-1804/1

ID znak: 2680-1804/3

ID znak: 2680-1804/5

ID znak: 2680-1804/2

ID znak: 2680-1804/4

ID znak: 2680-1805/1

Ljubljana 25.09.2019.



Cenilec:

Mavsar Irena

*Irena Mavsar*

Predmet ocenjevanja:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini	
STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št. stavbe 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana	
ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2
ID znak: 2680-1804/3	ID znak: 2680-1804/4
ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1

Zemljiškoknjižni podatki:	po podatkih GURSa namenska raba -stanovanjske površine
1. Redni izpis iz zemljiške knjige 2019.I.: ID znak: 2680-1804/1 K.O. 2680, parcela št. 1804/1	249 m2
2. Redni izpis iz zemljiške knjige 2019.I.: ID znak: 2680-1804/2 K.O. 2680, parcela št. 1804/2	6 m2
3. Redni izpis iz zemljiške knjige 2019.I.: ID znak: 2680-1804/3 K.O. 2680, parcela št. 1804/3	36 m2
4. Redni izpis iz zemljiške knjige 2019.I.: ID znak: 2680-1804/4 K.O. 2680, parcela št. 1804/4	36 m2
5. Redni izpis iz zemljiške knjige 2019.I.: ID znak: 2680-1804/5 K.O. 2680, parcela št. 1804/5	16 m2
6. Redni izpis iz zemljiške knjige 2019.I.: ID znak: 2680-1805/1 K.O. 2680, parcela št. 1805/1	114 m2
stavbno zemljišče skupaj	457 m2

Vknjižbe in omejitve:

V ZK so vknjižene hipoteke in zaznamba izvržb Okrajnega sodišča v Ljubljani in vknjižena neprava stvarna služnost, kar ne upoštevam pri tej oceni tržne vrednosti nepremičnine.

Lastnik nepremičnine:

SLOBODANKA PAVLOVIČ, Ljubljana

do 1/2 v vseh ZK

Jože Žaberl, Grlice

do 1/2



**Naročnik ocenjevanja:**

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 I 3642/2017.,dopis sem prevzela 20.05.

2019., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi

upnika: Volksbank Karmeten eG, Pernhartgasse 7. Celovec, ki ga zastopa zak.zast.odvet-

niška družba Pirnat-Kovačič-Škofič,o.p.,d.o.o.,Jakšičeva ul. 1.,Ljubljana, proti dolžniku:

Slobodanka Pavlovič, Bizoviška c. 40.,Ljubljana, ki ga zastopa odv.družba Katja Koprivšek,

o.p.,d.o.o.,Bizoviška c. 40.,Ljubljana,zaradi izterjave 125.827,96 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

ID znak: 2680-1804/1

ID znak: 2680-1804/2

ID znak: 2680-1804/3

ID znak: 2680-1804/4

ID znak: 2680-1804/5

ID znak: 2680-1805/1

vse last dolžnice do 1/2

**Namen ocenjevanja:**

Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

**Neto tlorisna površina:**

po podatkih GURSa:

a.stanovanjska hiša št. stavbe 457.:

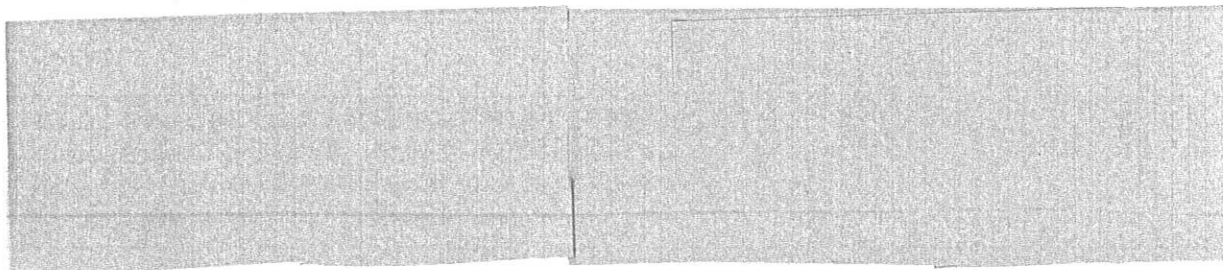
- pritličje	56,00 m2
- l.nadstropje	56,00 m2
<b>uporabna površina U/P</b>	<b>112,00 m2</b>
- delno klet (Gurs)	20,00 m2
- garaža "	17,50 m2
- zunanje stopnice 2 et. 6x2	12,00 m2
<b>a. neto tlorisna izmera skupaj</b>	<b>161,50 m2</b>

b. lesena lopa: št.stavbe 459.: 19,30 m2

**a. in b neto tlorisna površina skupaj 180,80 m2**

**Ocena vrednosti:**

Poročilo o oceni vrednosti je izdelano na podlagi ogleda,dostopnih podatkov o nepremičnini (GURS, kataster stavb ,ZK) in o tržnih razmerah v regiji,ob upoštevanju trenutne uporabe,namembnosti in lastništva ter po drugih javno dostopnih podatkih,ter na podlagi ogleda nepremičnine.

**Datum ocenjevanja:**

z vrednostmi per.

25.09.2019.

ogled nepremičnine:

avgust 2019.

datum izdelave:

25.09.2019.

[Redacted signature]

## POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini	
STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št. stavbe 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana	
ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2
ID znak: 2680-1804/3	ID znak: 2680-1804/4
ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1

Lastniki nepremičnine.

glej lastniki nepremičnine

Ogled na kraju samem:

Vabilo je bilo poslano za ogled nepremičnine za dan 10.06.2019.

Odvetnica Katja Koprivšek me je v imenu dolžnice prosila, da za prestavitev ogleda - e-mail. 6.6.2019.

Po ponovnem e-mailu je bil ogled nepremičnine opravljen v avgustu ob prisotnosti Ljubiša Pavloviča.

Neto tlorisna površina :

glej postavko izmere:

**a. stanovanjska hiša št. stavbe 457.:**

- pritličje	56,00 m2
- I. nadstropje	56,00 m2
<b>uporabna površina U/P</b>	<b>112,00 m2</b>
- delno klet (Gurs)	20,00 m2
- garaža "	17,50 m2
- zunanje stopnice 2 et. 6x2	12,00 m2
<b>a. neto tlorisna izmera skupaj</b>	<b>161,50 m2</b>

**b. lesena lopa št. stavbe 459.:** 19,30 m2

**a. in b neto tlorisna površina skupaj** 180,80 m2

Podlaga vrednosti.

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017.

Tržna vrednost MSOV 2017. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 20.09.2019.

ogled nepremičnine: avgust 2019.

datum izdelave: 20.09.2019.

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št. 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana			
ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2	ID znak: 2680-1804/3	
ID znak: 2680-1804/4	ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1	
z vrednostmi per. 25.09.2019.			
	znaša	skupaj	274.558,00 EUR

**VSEBINA:**

IZJAVA OCENJEVALCA  
PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

**1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA**

**2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV**

- 2.1 opis in analiza zemljišča
- 2.2 opis in analiza objekta

**3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI**

- 3.1 zemljišče
- 3.2 objekt
- a. nabavnovrednostni način
- b. na donosu zasnovan način
- c. način primerljivih prodaj-tržni pristop
- d. uskladitev in končna ocena vrednosti

**Dokumentacija:**

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah

**IZJAVA:**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize in sklepi nepristranski.
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki so predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.
- plačilo za moj storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora.
- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s " standardi in načeli

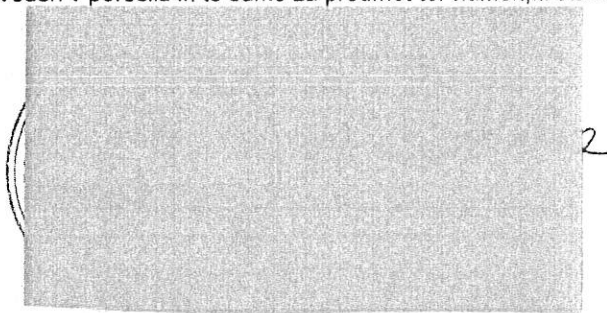
strokovnega ocenjevanja nepremičnin".

- sem opravila osebni ogled nepremičnine, ki so predmet tega poročila.
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokovnjakov.

#### **PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.**

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

- informacije, ocene in mnenja v tem poročilu izvirajo iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- naročnik mi zagotavlja, da so informacije in podatki, ki jih je posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne obravnave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali izvajalca.
- ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je posebej predhodno dogovorjeno.
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v tem poročilu.



#### **Uporabljeni viri in predpisi:**

- Slovenski poslovnofinančni standard št.2., ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah - U.L.RS 48/2018., stran 7986, stopi v veljavo s 01.09.2018.
- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.
- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 2017.-januar 2017.
- Zakon o urejanju prostora - Gradbeni zakon, GZ - U.L. RS št. 61/17.
- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin - GURS - javni vpogled v podatke o nepremičninah.
- Geodetska uprava RS-evidenca trga nepremičnin ETN o realiziranih kupoprodajnih poslih nepremičnin in aplikacija CENILEC- SICGRAS.
- Zemljiškoknjžni izpiski, po podatkih v zemljiški knjigi.
- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2018.
- Strokovna gradiva združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS in lastni arhiv.
- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij, informacijske borze nepremičnin, dnevnega tiska in interneta.

#### **Opis nepremičninskega trga:**

Poročilo GURS o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018.

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017.se je slovenski nepremičninski

trg leta 2018. pričakovano umiril.

Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018. še naprej rasle, v povprečju za 10 odstotkov. Cene stanovanjskih hiš za cca 8%.

Kriza nepremičninskega trga se je začela v začetku leta 2008 z izrazitim upadanjem prometa z nepremičninami, cene so dosegle najvišjo raven 2007. leta.

Gibanje cen nepremičnin je nato z večjim ali manjšim zamikom sledilo povpraševanju in je gibanje prometa z nepremičninami in vrednosti do leta 2015. postopoma padalo in doseglo dno.

Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah je večja kupna moč prebivalcev in ugodna stanovanjska posojila.

Po pričakovanju cene stanovanjskih nepremičnin najhitreje rastejo v Ljubljani in okolici ter na Obali.

Večje ponudbe stanovanj za prodajo še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov.

Rast cen je spodbudila gradbeno dejavnost na območju kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, to je v Ljubljani in so že v teku nadomestne gradnje, adaptacije starih objektov in oživljanje v krizi zastavljenih projektov.

Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz časov krize so večinoma pošle. V Ljubljani so nova stanovanja prodana, še predno so dokončana.

Trgovanje z zemljišči za izgradnjo stavb je v letu 2018. kazalo znake umerjanja, cene pa kažejo tendenco rasti cen. Velika večina zemljišč je bila realizirana za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji.

Povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in okolici.

Razlog je verjetno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih aktivnih trgih stanovanjskih nepremičnin.

Prodaje zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

Obseg trgovanja s poslovnimi nepremičninami se je na splošno zmanjšalo za desetino.

Cene pisarniških prostorov se niso spremenile, cene za storitvenih in gostinskih lokalov pa so rahlo padle.

Na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti.

Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je lani opazno upadlo, cene so se nekoliko znižale.

Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, cene pa so se nekoliko zvišale.

V letu 2019. vrednost rabljenih stanovanjskih nepremičnin - stanovanj in stanovanjskih hiš postopoma postopoma raste.

#### **Namen ocenjevanja:**

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev oceno pravične tržne vrednosti nepremičnine.

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017.

Pravična tržna vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi in dobro obveščenimi in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnega pristopa s primerjavo s primerljivimi realiziranimi prodajami sličnih nepremičnin na sličnih lokacijah na trgu nepremičnin.

**Standard in definicija vrednosti:**

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017.

Tržna vrednost MSOV 2017. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnine:****1. nabavnovrednostni način:**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da obveščen kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. (ne upoštevam)

**2. način kapitalizacija donosa:**

Na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali ga bi lahko ustvaril lastnik pravice. (ne upoštevam)

**3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:**

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in posesti, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Tržna vrednost MSOV 2017. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednosti s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere je na voljo informacija o cenah.

Ocenjevano sredstvo (nepremičnina) je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje.

Obstajajo pogosti in ali nedavno opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

**4. Končna vrednost:**

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in posebne omejitvene okoliščine ocenjujem, da je ocena TRŽNE VREDNOSTI obravnavane nepremičnine po tržnem pristopu :

**Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini**

STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št. 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana

ID znak: 2680-1804/1

ID znak: 2680-1804/2

ID znak: 2680-1804/3

ID znak: 2680-1804/4

ID znak: 2680-1804/5

ID znak: 2680-1805/1

z vrednostmi per. 25.09.2019.

znaša

skupaj

274.558,00 EUR

To poročilo obsega 19 oštevilčenih strani.

Poročilo je izdelano v štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, izvajalec en podpisan izvod.



## 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

### OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.

Dvostanovanjska hiša št. stavbe 457 v K.O. 2680 Nove Jarše se nahaja na naslovu Avsečeva ul. 1., Ljubljana, ki stoji na parceli št. 1804/1. Na isti parceli stoji tudi lesen pomožni objekt s št. stavbe 459 - drvarnica. Nepremičnini pripadajo tudi parcele št. 1804/2, 1804/3, 1804/4, 1804/5 in 1805/1 v skupni izmeri 457 m<sup>2</sup>.

#### OPIS OKOLJA:

Stanovanjska hiša se nahaja v naselju stanovanjskih hiš in poslovnih objektov v bližini BTC nakupovalnega centra.

#### OPIS ZEMLJIŠČA:

Zemljišče se nahaja v ravnini.

#### DOSTOP:

Dostop do objekta je iz Avsečeve ulice.

#### INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

V naselju se nahaja elektrika, vodovodno, kanalizacijsko omrežje in KTV.

#### KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

Glavne ceste so asfaltirane z razsvetljavo, kanalizacijo in primerno signalizacijo.

#### DRUŽBENI DEJAVNIKI:

V bližini se nahaja osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do pet kilometrov.

### Opis objekta:

#### a. stanovanjska hiša št. stavbe 457.:

Predmet ocenjevanja je dvostanovanjska hiša št. stavbe 457 v K.O. 2680 Nove Jarše se nahaja na naslovu Avsečeva ul. 1., Ljubljana. Na isti parceli pred vhodom stoji lesen objekt št. stavbe 459 - drvarnica.

V pritličju se nahaja enosobno stanovanje z opremljeno kopalnico z wc. Iz pritličja je vhod v klet izmere 20 m<sup>2</sup>. Temu stanovanju pripada tudi lesena drvarnica pred vhodom - št. stavbe 459.

Drugo stanovanje se nahaja v I. nadstropju, dostop je po zunanjih stopnicah, velikost stanovanja je enaka kot v pritličju. Temu stanovanju pripada tudi prizidana garaža.

V naravi dolžnici pripada pritlično stanovanje in drvarnica in se že pripravlja dokumentacija za določitev posamezne etažne lastnine. To informacijo je podal na ogledu g. Ljubiša Pavlovič.

Ker so v zemljiški knjigi vknjiženi samo lastniški deleži ocenim tržno vrednost celotne nepremičnine in izračunam lastniški delež do 1/2.

Stanovanjska hiša je bila zgrajena v letu 1939. - starost objekta je 70 let. Med etažami je lesen teamovni strop - objekt ni potresno grajen! Streha in fasada sta bili obnovljeni 2004. leta.

Stanovanjska hiša je zgrajena pred letom 1967. in novi Gradbeni zakon upošteva domnevo, da je objekt zgrajen legalno!

## Konstrukcija:

Temelji: beton  
 Zidovi: opeka  
 Stropovi: leseni tramovni strop- objekt ni potresno grajen!  
 Streha: enokapnica  
 Fasada: finalno izdelana  
 Kleparski izdelki: pocinkani  
 Leto izgradnje: zgrajeno 1939.leta- starost objekta je 80 let.- ni potresno grajen!  
 obnova strehe in fasade v letu 2004.

## Instalacije v objektu:

Električna: ima  
 Vodovod: ima  
 Kanalizacija: nima  
 Ogrevanje: električno ogrevanje

Okna: PVC  
 Vrata: lesena  
 Stene: ometane  
 Strop: ometane  
 Tlaki: keramika ,parket

## b. lesena lopa št. stavbe 459.:

Lesena lopa je pomožni prostor ,višina je cca 1,80 do 2,20 m.

## OPREMA NI PREDMET CENITVE !

## Stanje in vzdrževanje objekta:

Stanovanjska hiša in prostori so povprečno vzdrževani.

## Zunanja ureditev:

Zunanja ureditev objekta je urejena kot dovozna pot, tlakovano dvorišče, zelenica.

## Neto izmere prostorov:

## a. stanovanjska hiša št. stavbe 457.:

Ocenjujem, da izmere po GURSu niso točne  
preverjam izmere:

zemljišče pod stavbo je 70,00 m2 = bruto za eno etažo  
 m2 70 x 0,80 = 56,00 m2 = neto za eno etažo

- pritličje	56,00 m2
- I. nadstropje	56,00 m2
<b>uporabna površina U/P</b>	<b>112,00 m2</b>
- delno klet (Gurs)	20,00 m2
- garaža "	17,50 m2
- zunanje stopnice 2 et. 6x2	12,00 m2
<b>a. neto tlorisna izmera skupaj</b>	<b>161,50 m2</b>

<b>b. lesena lopa: št. Stavbe 459.:</b>	<b>19,30 m2</b>
<b>a. in b neto tlorisna površina skupaj</b>	<b>180,80 m2</b>
<b>U/N =</b>	<b>0,62</b>



### 3. Analiza najugodnejše uporabe:

Tržna vrednost nepremičnine odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe nepremičnine ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Najugodnejša uporaba sredstva za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je potrebno upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Analiza najgospodarnejše uporabe vključuje premislek in preverbo:

- da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj se bi tržnim udeležencem zdelo primerno, ali je smiselna in verjetna.
- ali je predvidena uporaba zakonito dopustna, z dovoljeno rabo prostora v skladu s sprejeto prostorsko zakonodajo - OPN.
- da je fizično možna, finančno izvedljiva, da bi se z upoštevanjem stroškov sprememb uporabe ustvari zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Stanovanjska hiša je zgrajena pred letom 1967. in novi Gradbeni zakon upošteva domnevo, da je objekt zgrajen legalno!

Najgospodarnejša uporaba - sedanja uporaba:

sedanja uporaba:

ocena tržne vrednosti po tej ceni	.....	274.558,00 EUR
velikost stavbnega zemljišča	.....	457,00 m <sup>2</sup>
vrednost stavbnega zemljišča	.....	600,78 EUR/m <sup>2</sup>

Sedanje stanje nepremičnine je najboljša in najgospodarnejša uporaba prostora.

#### OČENJEVANJE VREDNOSTI. - po nabavno vrednostnem načinu:

Stroškovni pristop temelji na principu po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav in pričakovanega donosa investitorja.

#### Način ocenjevanja vrednosti stavbnega zemljišča.

Ocena vrednosti stavbnega zemljišča glede na lokacijo zemljišča in glede na komunalno ureditev okolja v katerem se nahaja zemljišče, ter na podlagi primerljivih prodaj podobnih zemljišč na trgu nepremičnin-

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - uporabna vrednost glede na namembnost | - stanovanjska hiša          |
| - funkcionalna ugodnost                 | - lokacija - K.O. Nove Jarše |
| - izrabljenost zemljišča                | - dvostanovanjska hiša       |
| - gostota pozidave                      | - nad 250 preb/ha            |

#### a. Individualna komunalna oprema:

Po podatkih GURSa ima objekt priključek, vode, kanalizacije in KTV.

- b. Kolektivna komunalna oprema:  
objekti in naprave kolektivne rabe:  
Dovozna cesta je v asfaltu.

c. Izračun:

GURS Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018:

prodana zemljišča za izgradnjo stavb					
Ljubljana	povprečna cena	221,00 EUR/m <sup>2</sup>			
velikost vzorca 149,	povprečna velikost				
zemlj. 1.480 m <sup>2</sup>					
je dobra lokacija-blizu BTC nakupovalnega					
centra	+	6%	13,26 EUR/m <sup>2</sup>		
			234,26 EUR/m <sup>2</sup>		
stavbno zemljišče	skupaj	457 m <sup>2</sup>			
m <sup>2</sup>	457,00 x	234,26 x	1,00 =	107.056,82 EUR	

Ocena vrednosti zemljišča v komunalnem urejenem okolju			
znaša	skupaj		107.056,82 EUR

### 3.2. OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

#### A. Nabavno vrednostni način:

Nabavno vrednostni način temelji na principu po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav in pričakovanega donosa investitorja. (ocena stroškov nadomestne gradnje)

Stanovanjska hiša št. stavbe 457. in pomožni objekt 459:

#### 2. GRADBENA VREDNOST.

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:  
Projektantska ocena investicij podatki v "PEG gradbeni portal": - 2018.  
enodružinska stanovanjska hiša kot samostojna stavba z ravno strho, K+P - 120 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, srednji cenovni razred-zahtevnost objekta III.:

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta - za m <sup>2</sup> neto površine		z DDV	886,92 EUR/m <sup>2</sup>
2. stroški za projektno dokumentacijo, soglasja,	7,60%		67,41 EUR/m <sup>2</sup>
- upravljanje in vodenje projekta, stroški finans. projekta,			
raziskave in preiskave, komunalni prispevek	8,30%		73,61 "
2. skupaj			141,02 EUR/m <sup>2</sup>
strošek za enoto neto tlorisne površine			
ocena 1. in 2. znaša			1.027,94 EUR/m <sup>2</sup>

glej postavko 2.00 - IZMERE :

Investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

2. investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

UP	m <sup>2</sup>	112,00 x	141,02	=	15.794,27 EUR
2. skupaj					15.794,27 EUR

1. gradbena vrednost

## a. Stanovanjska hiša:

- pritličje	m2	56,00 x	886,92	=	49.667,52 EUR
- l.nadstropje	m2	56,00 x	886,92	=	49.667,52 EUR
- Klet	m2	20,00 x	886,92 x	0,75 =	13.303,80 EUR
- garaža	m2	17,50 x	886,92	0,75 =	11.640,83 EUR
- zunanje stop.	m2	12,00 x	886,92	0,75 =	7.982,28 EUR
	m2	161,50	skupaj		132.261,95 EUR

## b. Lesena lopa:

	m2	19,30 x	886,92 x	0,60 =	10.270,53 EUR
a. in b.	m2	180,80	SKUPAJ		142.532,48 EUR

## Ocena fizične obrabljenosti objekta:

## A. Kratkotrajne komponente:

## a. Ozdravljive komponente:

dotrajana finalna izdelava prostorov ,konstr.  
za 1 m 2 neto tlorisne površine

m2	155,50 x	10,00 EUR/m2	=	-1.555,00 EUR
----	----------	--------------	---	---------------

## b. neozdravljive komponente:

za strojne in elektro instalacije

UP	112,00 x	8,00 EUR/m2	=	-896,00 EUR
----	----------	-------------	---	-------------

A. Kratkotrajne komponente a.in b.

skupaj	-2.451,00 EUR
NS	142.532,48 EUR

## B. Dolgotrajne komponente:

odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:

leto izgradnje obj. - 1.939 leta (starost objekta je 80 let)

leto cenitve - 2.019 leta

ekonomska življenska doba - 100 let

dejanska življenska doba - 80 let

vzdrževanje objekta, prostorov

obnova strehe, fasade 2004 cca -20,00 % 56 let

56,00 / 100 = 0,560

glej dolgotrajne komponente

x	0,560	=	-79.818,19 EUR
---	-------	---	----------------

B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje

odpisani strošek -79.818,19 EUR

NS 142.532,48 EUR

## C. funkcionalno zastaranje:

ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:

stanovanje 2x 15,00 % 0,15 21.379,87 EUR

C. Funkcionalno zastaranje skupaj = 21.379,87 EUR

NS 142.532,48 EUR

## D. ekonomsko zastaranje:

za tržno vrednost

lokacija blizu BTC 15% x 0,15 21.379,87 EUR

D. Ekonomsko zastaranje skupaj 21.379,87 EUR

## E. Sedanja neodpisana vrednost (SNV):

a. nadomestitveni strošek ( NS) 142.532,48 EUR

b. odpisana vrednost (OV):

A. kratkotrajne komponente -2.451,00 EUR

B. dolgotrajne komponente -79.818,19 EUR

C. funkcionalno zastaranje 21.379,87 EUR

b. odpisana vrednost (OV): -60.889,32 EUR

-60.889,32 EUR

D.	ekonomsko zastaranje		21.379,87 EUR
E.	sedanja neodpisana vrednost (DNV)		-39.509,44 EUR
	ocena vrednosti (gradbena vrednost)	SKUPAJ	103.023,03 EUR

### III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev je urejena kot dovozna pot, dvorišče, travnik.

10 %

III.	zunanja ureditev		10.302,30 EUR
		skupaj	10.302,30 EUR

### IV. OCENA DONOSA INVESTITORJA:

donos investitorja ocenjujem na 10% stroškov objekta in zunanje ureditve  
glej post II. oceno vrednosti (gradbena vrednost) 0,1

x skupaj 10.302,30 EUR

IV. ocena donosa investitorja 10.302,30 EUR

A. REKAPITULACIJA		po nabavno vrednostnim načinu	
I.	Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju		107.056,82 EUR
II.	Ocena vrednosti (gradbena vrednost)		103.023,03 EUR
III.	Zunanja ureditev		10.302,30 EUR
IV.	Ocena donosa investitorja		10.302,30 EUR
	zemljišče in gradbena vrednost	skupaj	230.684,46 EUR
A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu ,			
	skupaj s stavbnim zemlj.	SKUPAJ	230.684,46 EUR

### OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ,na donosu zasnovan način.

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po donosu zasnovanem načinu ,ki je ugotovljen na predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin,predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz.potencialne izgube najemnin,ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z nasledno enačbo:  $V = D/K$ ,kjer je:

V..... vrednost nepremičnine

D..... neto donos

K..... mera kapitalizacije

Predpostavlja se,da je podobne nepremičnine moč dati v najem v danih tržnih razmerah.  
Pripadajoče zemljišče in uporaba je vključena v najem.

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

Najemnina ne vključuje stroškov davkov,tekočega vzdrževanja,varovanja,dobave energentov in drugih komunalnih storitev.

- Znižanje prihodka:

Znižanje prihodka je z nezasedenostjo,neizterljivost- izkustveno ocenjena možna nezasedenost glede na tržne razmere do - 5 % od efektivnega letnega prihodka.

- Stroški:

Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.

- Stalni stroški:

Stalni stroški obsegajo stroške zavarovanja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.

Stalne stroške ocenim za -5%.

- Stroški rezervacije in popravila:

vključno z nadomestitveno rezervo ocenim do -2% od efektivnega letnega prihodka.

- Stroški upravljanja in obratovanja vključno z nadomestno rezervo se oceni do -2% od efektivnega letnega prihodka.

- Spremenljivi stroški:

so stroški za dobavljeno vodo, elektriko, ogrevanje... običajno jih prevzame najemnik.

- Mera kapitalizacije: R

Mera kapitalizacije je določena z metodo dograjevanja, pri kateri se upošteva netvegano stopnjo donosa, premijo za tveganje, likvidnost, upravljanje z naložbo, ter vračilo naložbe.

- Netvegana stopnjo donosa :

upošteva se donos slovenske dolgoročne obveznice z zapadlostjo 2022. leta -2,25% in pričakovano letno stopnjo inflacije ocena 0,6-1 %.

Mera negativnih naložb:

$$R = (1+i)/(1+II) - 1 = 1.60\%$$

(i=nominalna donosnost, II-inflacija)

- Premija za tveganje:

pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem in glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenim premijo 3%.

- Premija za likvidnost:

Nepremičnino je v primerjavi z vrednostnimi papirji težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,0 do 1,5%; odločim se za mero likvidnosti v višini 1%.

- Premija za upravljanje naložbe;

Upravljalci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje 0,3- 0,4%; upoštevam mero 0,3%.

- Premija za vračilo naložbe:

Premija za vračilo naložbe je izgubljena vrednost zaradi fizičnega zastaranja in nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice, ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost.

Glede na vrsto in stanje nepremičnine upoštevam premijo za vračilo naložbe v višini za 1,0%.

#### Mera kapitalizacije -rekapitulacija:

Netvegana stopnja donosa	1,60 %
Premija in tveganje	3,00 %
Premija za likvidnost	1,00 %
Premija za upravljanje	0,40 %
Premija za vračilo naložbe	1,00 %
Mera kapitalizacije	7,00 %

Najemnina je ocenjena glede na gibanje najemnin v kraju sedeža predmetne nepremičnine (lokacijska ugodnost), in po optimalno možnem načinu oddaje.

mesečna najemnina brez obratovalnih stroškov, tekočega vzdrževanja, varovanja.

Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino glede na lokacijo, leto izgradnje,

velikost, vzdrževanje

dve ločeni stanovanji

Izračun:	ocena povprečno	skupaj	9,00 EUR/m2
neto skupaj	glej izmere m2 180,80 x 9,00 x 1,00 =		1.627,20 EUR

Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine	skupaj	1.627,20 EUR/mes.
" 1.627,20 EUR/mes. x 12 =		19.526,40 EUR/leto
minus		
odbitek za neizkoriščenost 5%		-976,32 EUR
odbitek za neiztrlerljivost 3%		-585,79 EUR
Potencialni dohodek /leto		17.964,29 EUR /leto
stroški upravljanja in obratov./leto 2%		-359,29 "
nadomestitvena rezerva/leto-minus 2%		-359,29 "
efektivni neto dohodek /leto		17.245,72 EUR/leto
celotna letna stopnja kapitalizacije 7,00 %		
Vrednost nepremičnine 17.245,72 / 0,07 =		246.367,38 EUR

Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način	skupaj	246.367,38 EUR
znaša		

### C. TRŽNI PRISTOP - način primerljivih prodaj.

Metoda tržnega pristopa se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Po podatkih GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah- ETN evidenca o realizaciji prodanih nepremičnin v Ljubljani- Nove Jarše, Bežigrad. v času marec 2019.- september 2019.

#### PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - stanovanjske hiše:

opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
ocenjevana nepr.					
lokacija					
Nove Jarše	Nove Jarše	Bežigrad	Bežigrad	Bežigrad	
sklenitev posla	maj 2019.	marec 2019.	februar 2019.	april 2019.	
objekt je zgraj. 1939.l.	1.964	1.961	1.962	1.962	
uporabna površina	135,00 m2	143,00	175,00	183,00	
neto površina	135,00 m2	143,00	175,00	183,00	
U/N	1,00	1,00	1,00	1,00	
zemljišče	385,00	302,00	185,00	193,00	
ze m2/ neto m2	2,85	2,11	1,06	1,05	
prodajna vrednost	250.000,00	270.000,00	312.500,00	298.000,00	EUR
prodajna cena					
EUR/m2	1.851,85	1.888,11	1.785,71	1.628,42	EUR/m2

(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

Opravim prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter prostorov, standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.

(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)



**Obravnavana nepremičnina:**

stanovanjska hiša št. stavbe 457 in lesena lopa št. stavbe 459.:

**neto tlorisna površina:****a. stanovanjska hiša:**

- pritličje	56,00 m2
- I.nadstropje	56,00 m2
UP	112,00 m2
- delno klet (Gurs)	20,00 m2
- garaža "	17,50 m2
- zunanje stopnice	12,00 m2

neto tlorisna izmera skupaj 161,50 m2

b. lesena lopa: 19,30 m2

180,80 m2

U/N = 0,69

stavbno zemljišče: skupaj 457,00 m2

zemlj.m2/neto m2 2,53 zemlj.m2/neto m2

objekt je zgrajen 1.939 leta ( starost obj, je 80 let) - objekt ni potresno grajen!

obnove 2004.l. - streha, fasada

lokacija - v stanovanjskem naselju stanovanjskih hiš, preko ceste je BTC trg. center

komunalni priklj. ima priključek vode, elektrike, kanalizacije, KTV

**PRILAGODITVE:**

Ocenjevana nepr. Nove Jarše 1939l. 161,50m2	Primerljiva 1.: Nove Jarše 1964.l. 135m2	Primerljiva 2. Bežigrad 1961.l. 143 m2	Primerljiva 3. Bežigrad 1962.l. 175 m2	Primerljiva 4. Bežigrad 1962.l. 183 m2
lokacija				
starost objekta	-12,00	-10,00	-10,00	-10,00
obnova, vzdrževanje	2,00	2,00	2,00	2,00
velikost prostorov	-2,00	-2,00		2,00
U/N	-3,00	-3,00	-3,00	-3,00
komunal.opremlj.				
funkcional.- 2x stanov.	4,00	4,00	4,00	4,00
tržnost				
prilagoditve	-11,00	-9,00	-7,00	-5,00
	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
prodajna cena	1.851,85	1.888,11	1.785,71	1.628,42
ocenjevanje neprem.	1.648,15	1.718,18	1.660,71	1.546,99
ocenjevana nepremičnina- povprečna vrednost	EUR/m2			1.643,51

**izračun:****a. Stanovanjska hiša:**

- pritličje	m2	56,00 x	1.643,51	=	92.036,54 EUR
- I.nadstropje	m2	56,00 x	1.643,51	=	92.036,54 EUR
- Klet	m2	20,00 x	1.643,51 x	0,50 =	16.435,10 EUR
- garaža	m2	17,50 x	1.643,51	0,50 =	14.380,71 EUR
- zunanje stop.	m2	12,00 x	1.643,51	0,75 =	14.791,59 EUR
	m2	161,50	skupaj		229.680,48 EUR

**b. Lesena lopa:**

	m2	19,30 x	1.643,51 x	0,40 =	12.687,89 EUR
--	----	---------	------------	--------	---------------

a. in b.	m2	180,80	SKUPAJ		242.368,38 EUR
----------	----	--------	--------	--	----------------

Ocena tržne vrednosti nepremičnine -primerljive prodaje

znaša skupaj 242.368,38 EUR

Dodatno obračun stavbnega zemljišča: parcele skupaj 457 m<sup>2</sup>

obravnavana nepr.	1.	2.	3.	4.	EUR
zemlj.m <sup>2</sup> /neto m <sup>2</sup>					
2,53	2,85	2,11	1,06	1,05	
	povprečno 1-4	.....	1,77 zem.m <sup>2</sup> /neto m <sup>2</sup>		

za obravnavano nepremičnino je 2,53 m<sup>2</sup> zemlj / neto m<sup>2</sup> in je od povprečja večja za 0,76 zemlj./neto m<sup>2</sup>

minus:                      neto                      zemlj.EUR/m<sup>2</sup>                      razlika  
                                  m<sup>2</sup>                      180,80 x                      234,26 x                      0,76 =                      32.189,20 EUR

Rekapitulacija	
Ocena tržne vrednosti nepremičnine	242.368,38 EUR
Dodatno stavbno zemlj-razlika v minus	32.189,20 EUR
<b>Skupna ocena tržne vrednosti nepremičnine</b>	<b>274.557,57 EUR</b>

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini	
STANOVANJSKA HIŠA, št.stavbe 457., pomožni objekt št. 459, K.O.2680 Nove Jarše, Avsečeva ul.1., Ljubljana	
ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2
ID znak: 2680-1804/4	ID znak: 2680-1804/5
z vrednostmi per.25.09.2019.	
znaša zaokroženo skupaj	274.558,00 EUR

Za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sta bila uporabljeni dva pristopa k izračunu vrednosti s katerimi sem dobila dve indikacije vrednosti za obravnavano posest.

- A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu 230.684,46 EUR
- B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu 246.367,38 EUR
- C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu 274.558,00 EUR

Pri končnem razmisleku o vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na namen vrednotenja, da se določi tržna vrednost obravnavane nepremičnine se odločim za ocenjeno tržno vrednost po tržnem pristopu

zaokroženo                      skupaj                      274.558,00 EUR



Nepremičnina:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini	
STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št. stavbe 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana	
ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2
ID znak: 2680-1804/3	ID znak: 2680-1804/4
ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/1

Povzetek končne ocene vrednosti:

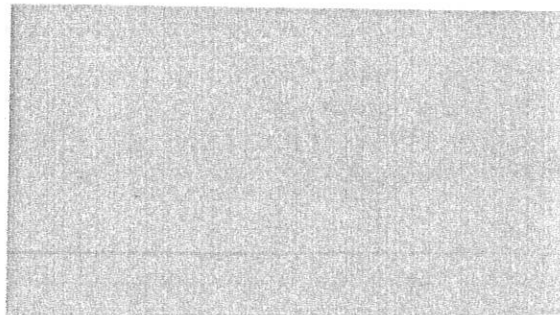
Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
STANOVANJSKA HIŠA, št. stavbe 457., pomožni objekt št. 459, K.O. 2680 Nove Jarše, Avsečeva ul. 1., Ljubljana			
ID znak: 2680-1804/1	ID znak: 2680-1804/2	ID znak: 2680-1804/3	
ID znak: 2680-1804/4	ID znak: 2680-1804/5	ID znak: 2680-1805/5	
z vrednostmi per. 25.09.2019.		1/1	
	znaša	skupaj	274.558,00 EUR

LASTNINSKI DELEŽ:		do 12	
lastniški delež Slobodanka Pavlovič do 1/2			
z vrednostmi per.25.09.2019.			
	znaša	skupaj	137.279,00 EUR

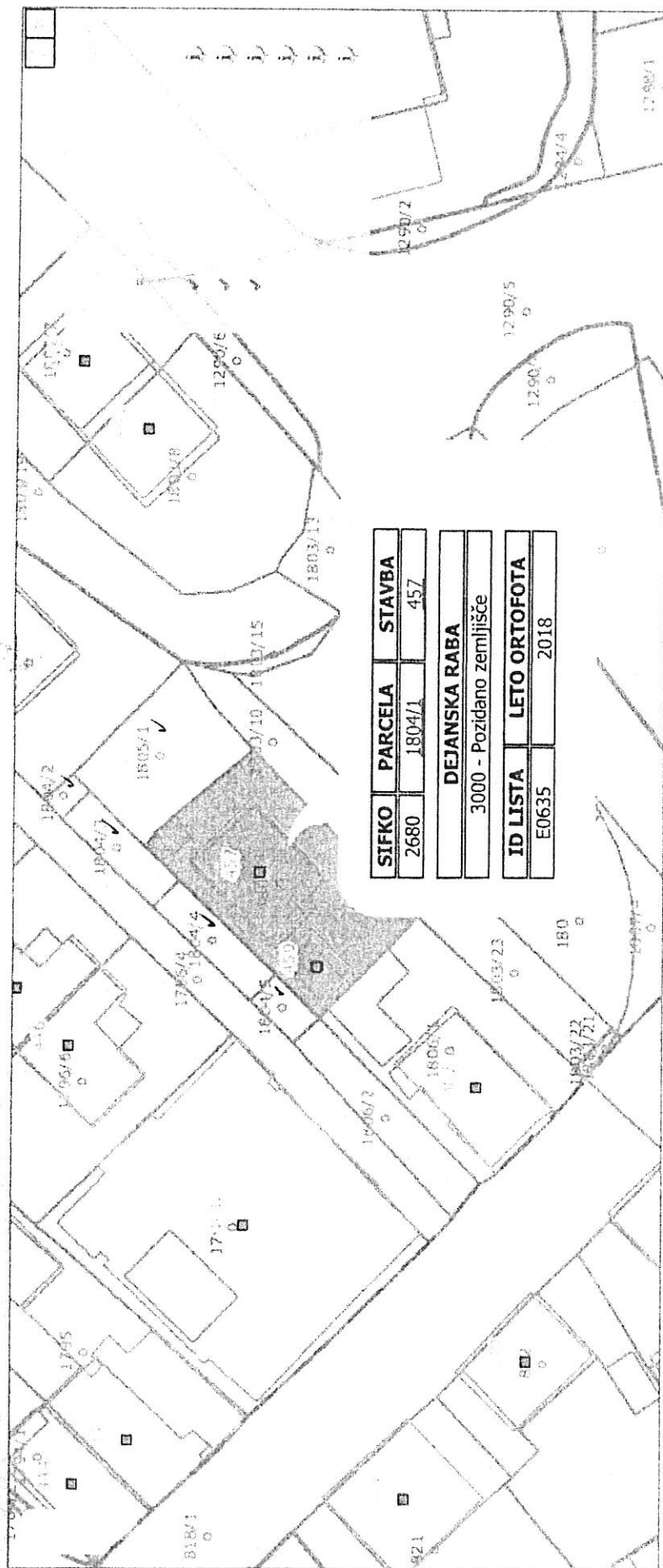
Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu.

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo, eventuelni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa, manjša pa je tudi iztržena vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja drugega lastnika. Izvesti je postopek delitve nepremičnine in vpis v zemljiško knjigo, kar je povezano s stroški.

Ljubljana 25.09.2019.



- Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 05.06.2019.
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- fotografije



SIFKO	PARCELA	STAVBA
2680	1804/1	457
DEJANSKA RABA		
3000 - Pozidano zemljišče		
ID LISTA	LETO ORTOFOTA	
E0635	2018	

K.O. 2680 NOVE JARŠE



## Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2680 NOVE JARŠE	1804/1	249	NE	0,00	€	

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2680 Številka parcele 1804/1

POVRŠINA PARCELE (M2)		249
DEJANSKA RABA		POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče		249
NAMENSKA RABA		POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine		249
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*92	457

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

### Podatki o lastnikih in upraviteljih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



## Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2680 NOVE JARŠE	457	NE	1	€	

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravitelji

Katastrska občina 2680 številka stavbe 457

### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Ljubljana, Avsečeva ulica 1
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2680 NOVE JARŠE	1804/1	*70
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	8,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1939	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	2004	
LETO OBNOVE FASADE	2004	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV

Da

VPLIVNO OBMOČJE

## Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST

T - 2 družba za ustvarjanje, razvoj in trženje elektronskih komunikacij in opreme d.o.o.

100 Mb/s

## Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

## Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1		Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	NE	€

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Drugi upravljavci

Katastrska občina 2680 številka stavbe 457 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Avsečeva ulica 1
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	<del>104,0</del> <i>glej izmer 112,00 m²</i>
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	<del>141,5</del> <i>161,50 m²</i>
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2004
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

## Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	20,00
garaža	17,50
bivalni prostor	<del>104,00</del>

## Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
2 - Parkirno mesto v stavbi	1

## Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!

## Podatki o lastnikih in upravljavcih

2680 NOVE JARŠE

459

NE

1



Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☒ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 2680 številka stavbe 459

## Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA

ŠTEVILKA PARCELE

POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)

2680 NOVE JARŠE

1804/1

\*22

ŠTEVILO ETAŽ

1

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE

1

VIŠINA STAVBE (M)

3,5

LETO IZGRADNJE STAVBE

~~1939~~

ŠTEVILO STANOVANJ

0

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

TIP STAVBE

3 - krajna

LETO OBNOVE STREHE

-

LETO OBNOVE FASADE

-

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

2 - beton, železobetonski

LES

VRSTA OGREVANJA

4 - ni ogrevanja

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Da ✓

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Ne

## Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

## Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici stavbe!

## Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA  
STAVBEŠTEVILKA STANOVANJA ALI  
POSLOVNEGA PROSTORADEJANSKA RABA DELA  
STAVBEKATASTRSKI  
VPISVREDNOST  
NEPREMIČNINE

1

-

Drug kmetijski del  
stavbe

NE



Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 2680 številka stavbe 459 številka dela stavbe 1

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE

-

KATASTRSKI VPIS

Ne

DEJANSKA RABA DELA STAVBE

Drug kmetijski del stavbe

DRVARNICA

NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE

-

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

19,3

POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

19,3

ŠTEVILKA ETAŽE

1

UPRAVNIK STAVBE

-

LEGA DELA STAVBE V STAVBI

2 - pritličje

ŠTEVILKA NADSTROPJA

-



**Parcele**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2680 NOVE JARŠE	1804/2	6	NE	0,00	€	

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin☐ Zemljiški kataster**Podrobni podatki o parceli**

Katastrska občina 2680 Številka parcele 1804/2

POVRŠINA PARCELE (M2)

6

DEJANSKA RABA

POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Pozidano zemljišče

6

NAMENSKA RABA

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

stanovanjske površine

6

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

PRIIMEK IN IME / NAZIV

NASLOV

LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA

DELEŽ

STATUS

Podatek o lastniku ni javen

**Parcele**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2680 NOVE JARŠE	1804/3	36	NE	0,00	€	

Legenda podatkov:

☒ Register nepremičnin☐ Zemljiški kataster**Podrobni podatki o parceli**

Katastrska občina 2680 Številka parcele 1804/3

POVRŠINA PARCELE (M2)

36

DEJANSKA RABA

POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Pozidano zemljišče

36

NAMENSKA RABA

POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

stanovanjske površine

36

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

PRIIMEK IN IME / NAZIV

NASLOV

LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA

DELEŽ

STATUS

Podatek o lastniku ni javen

**Stavbe**

Na izbrani parceli ni stavbe



## Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
2680 NOVE JARŠE	1804/4	36	NE	0,00	€		

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2680 Številka parcele 1804/4

POVRŠINA PARCELE (M2)	36
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	36
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	36

### Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



## Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
2680 NOVE JARŠE	1804/5	16	NE	0,00	€		

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2680 Številka parcele 1804/5

POVRŠINA PARCELE (M2)	16
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	16
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	16

### Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



## Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



## Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2680 NOVE JARŠE	1805/1	114	NE	0,00	€	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2680 Številka parcele 1805/1

POVRŠINA PARCELE (M2) 114

DEJANSKA RABA POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)  
 Pozidano zemljišče 114

NAMENSKA RABA POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)  
 stanovanjske površine 114

### Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
------------------------	--------	---------------------------------	-------	--------

Podatek o lastniku ni javen



## Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe





