

CENITVENO POROČILO

NAROČNIK CENITVE : Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek v Ljubljani, Miklošičeva 10, Ljubljana

OPRAVILNA ŠTEVILKA : In 1003/2010 — 12

PREDMET CENITVE : Travnik, k.o. Kašelj 1770, št. parcele 3247, Ljubljana-Polje, Podgrad.

LASTNIK NEPREMIČNINE : Miloš Mišljenovič, Mali Vrh 1a, Globoko

ZEMLJIŠKO KNJIŽNI
PODATKI : K.o. Kašelj 1770, št. z.k. vložka 4722, št. zemljišča 3247, do1/2

NAMEN CENITVE : Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine

OGLED NA KRAJU
SAMEM : 14.12..2010

TRŽNA VREDNOST : **3.910,00 EUR** **1/1**

1.955,00 EUR **1/2**

DATUM IZDELAVE
CENITVE : 19.01.2011

CENILEC : Nenad Marušič univ. dipl. inž.



V S E B I N A

1.0. IZHODIŠČA

Naročnik
Namen cenitve
Vrsta vrednosti
Identifikacija posesti
Datum cenitve
Standardi in načela cenitve
Poštena tržna vrednost
Metode ocenjevanja nepremičnin
Omejitveni pogoji

2.0. PREDMET CENITVE

2.1. TRAVNIK

3.0. PRIMERJALNA VREDNOST

3.1. VREDNOST TRAVNIKA

4.0. KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

1.0. IZHODIŠČA

NAROČNIK

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek Ljubljana, Miklošičeva 10, Ljubljana

NAMEN CENITVE

Ugotoviti tržno vrednost travnika, k.o. Kašelj 1770, št. parcele 3247, Ljubljana-Polje v Podgradu.

VRSTA VREDNOSTI

Na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, Izvršilni oddelek Ljubljana, je sodišče odredilo, da se za potrebe tega sodišča izdela tržna vrednost predmetne nepremičnine.

IDENTIFIKACIJA POSESTI

Nepremičnina, ki je predmet cenitve je travnik, št. parcele 3247, k.o. 1770 Kašelj. Podatke o lastništvu sem povzel iz z.k. izpiska k.o.Kašelj, št. z.k. vložka 4722, št. zemljišča 3247 in je v listu "B" pod zaporedno št. 2/1 zapisano, da je Miloš Mišljenovič lastnik do 1/2 predmetne posesti.

DATUM OCENITVE

Vse izračunane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 14.12.2010

STANDARDI IN NAČELA CENITVE

Cenitev je izvedena v skladu s Standardi in načeli za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki so zajeti v naslednjih zakonih, uredbah in pravilnikih RS:

- Zakon o stavbnih zemljiščih Ur.l RS št. 18/84; 33/89 in 24/92.
- Slovensko poslovnofinančni standard SPS 2, Ur.l. RS št. 56/01
- Zakon o nepremičninskem posredovanju ZNPosr, Ur.l. RS št. 42/03
- Slovenski standard SIST ISO 9836
- Pravilnik o sodnih cenilcih Ur.l. št.20/95; 75/03 in 84/2008

POŠTENA TRŽNA VREDNOST

PTV je znesek, izražen v denarju, na določen datum, za katerega se lahko upravičeno pričakuje, da ga bo kupec pripravljen plačati in prodajalec pripravljen sprejeti, ki je enako pomemben za oba, pri čemer niti eden, niti drugi, ni prisiljen prodajati, oziroma kupovati in sta oba povsem seznanjena z vsemi pomembnimi dejstvi.

UPORABLJENE METODE OCENJEVANJA

1. Metoda primerljivih prodaj

Ta metoda se opira na primerjavo realiziranih ali trgu ponujenih prodaj podobnih objektov, ki so realizirane v časovno čim krajšem obdobju in bližjem območju.

OMEJITVENI POGOJI LASTNIKA NEPREMIČNINE

Jig ni!

SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih :

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanšajo le na zadevno vrednotenje in njegov namen in ne sme biti uporabljeno izven tega konteksta.
- Podatke, ki sem jih dobil v pisni obliki, sem uporabil v zadevnem poročilu v dobri veri da so preverjeni, popolni in točni.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pismene privolitve naročnika.
- Ocenjevalci nismo dolžni spreminjati in aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli dogodek ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.

OGLED PREDMETNE POSESTI

Za skupen ogled predmetne nepremičnine sem poklical obe stranki ki sta v sporu. Dne 14.12.2010 se ogleda ni nobena od vabljenif strank.

Cenitev bo narejena na osnovi ogleda predmetne nepremičnine, pridobljene tehnične dokumentacije, fotografij na mestu samem in vizualnega vtisa o stanju predmetne nepremičnine.

2.0. PREDMET CENITVE

2.1. TRAVNIK

2.1.1. OPIS OBJEKTA

Lokacija:

Na skrajno vzhodnem področju Ljubljana-Moste Polje, v zaselku Podgrad, cca 400,00 m od železniškega nadvoza in v nasprotni smeri toka potoka Besnice, na vzhodnem delu podnožja Kašeljkega griča pod Starim gradom neposredno ob asfaltirani cesti in takoj za AB mostom in cca 5,00 m proti lesenem nezavarovanem mostu čez korito vodnega kanala, je locirana predmetna posest-travnik. Posest meji z vzhodne strani z levo obalo potoka Besnice in z zahodne z pretežno smrekovim gozdom. Teren je pri vstopu čez lesen most v višini cestišča in se v smeri toka Besnice spušča in istočasno blago dviguje v smeri severozahoda do meje s smrekovim gozdom. Hrib je od meje navzgor močno strm tako, da je vidna ukrivljenost pri rasti posameznih dreves.

Z osebnimi in tovornimi vozili je pristop možen samo do lesenega mostu, za osebe samo čez lesen most.

Stanje travnika:

V celoti je travnik zaraščen z visoko nepokošeno travo, nizkim grmičevljem, z nekaj sadnimi zanemarjenimi drevesi in smrekami.

Neto koristne površine travnika je: **782,00 m²**

3.0. PRIMERJALNA VREDNOST

3.1. VREDNOST TRAVNIKA

Po metodi primerljivih prodaj, predmetno zemljišče primerjam s tremi referenčnimi primeri, upoštevajoč razliknosti med predmetnim in primerljivimi zemljišči posebej.

Referenčne prodaje

		P1	P2	P3
Indika. prod. cena				
EUR/m ²		25,00	12,00	5,00
Datum prodaje	Jan. 2011	Dec. 2010	Dec. 2010	Dec. 2010
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Lokacija	Podgrad	Sostro	Golo brdo	Vižmarje
Prilagoditev		0,70	0,80	0,90
Dostop	Slab	Dober	Dober	Dober
Prilagoditev		0,85	0,80	0,80
Povezave	Slabe	Boljše	Boljše	Boljše
Prilagoditev		0,90	0,90	0,90
Fizična značilnost				
Nezazidljivo zemlj.	782,00	702,00	1115,00	1243,00
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Lokacija	Slabša	Boljša	Boljša	Boljša
Prilagoditev		0,90	0,90	0,90
Oblika	Nepra. Prav.	Pravokotna	Pravokotna	Pravokotna
Prilagoditev		0,95	0,95	0,95
Prilagoditev skupaj		0,30	0,35	0,45
Cena prilagoditve		7,50	4,20	2,25
Uteži		0,30	0,50	0,20
Prilagoditev		2,25	2,10	0,45

Prilagojena cena : Izračun EUR/m²: 4,80

 Zaokrožitev EUR/m²: 5,00

Vrednost predmetnega travnika je :

782,00 m² x 5,00 EUR/m² = **3.910,00 EUR**

4.0. KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti predmetne posesti, sem uporabil primerjalno metodo, pri čemer sem upošteval tržne vrednosti primerljivih in podobnih posesti v bližji in daljši okolici.

Ocenjujem, da je vrednost predmetne posesti na dan vrednotenja, 14.12.2010:

3.910,00 EUR





GOZDNO ZEMLJIŠČE
Podgrad
LJUBLJANA-MOSTE-POLJE

Travnik: _782,00 m²

