

## CENITVENO POROČILO

Predmet ocene:

dolžniku lasten **idealni delež do 1/2** na nepremičnini ID znak **del stavbe 1739-1354-20**, v naravi je ta ID **stanovanje** v 4. nadstropju s pripadajočo shrambo v kleti, v skupni neto izmeri 63,10 m<sup>2</sup>, vse v večstanovanjski stavbi na naslovu **Celovška cesta 143, 1000 Ljubljana**.



Ocenjena tržna vrednost celote: .....210.000,00 €

Ocenjena tržna vrednost idealnega deleža do 1/2: ....105.000,00 €

Datumi:

- ogled: 11. 01. 2022
- datum ocenjevanja vrednosti: **11. 01. 2022**
- izdelava poročila: 13. 01. 2022

ID poročila: 2021-291-12

## Povzetek poročila

**Zadeva:** OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI, IZVRŠILNA ZADEVA 2522 I 1681/2021.

### Predmet ocene, naslov

Predmet ocene je dolžniku lasten **idealni delež do 1/2** na nepremičnini ID znak **del stavbe 1739-1354-20**, v naravi je ta ID **stanovanje** v 4. nadstropju s pripadajočo shrambo v kleti, v skupni neto izmeri 63,10 m<sup>2</sup>, vse v večstanovanjski stavbi na naslovu **Celovška cesta 143, 1000 Ljubljana**. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

### Splošno stanje nepremičnine

Stavba je klasično zidana, večstanovanjska (skupno ima 67 stanovanj, v pritličju pa so poslovni prostori), po navedbah GURS zgrajena leta 1968, videti je kvalitetno izvedena in dobro vzdrževana. Stavba ima dve dvigali. Notranjosti stanovanja si nisem mogel ogledati, na stanje sklepam po stanju stavbe, predpostavim normalno rabo in vzdrževanje. Stanovanje je orientirano na zahod. Parkiranje je za stanovalce možno pred blokom, a je parkirnih mest malo.

### Lastništvo in omejitve lastninske pravice

Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. V zemljiški knjigi so pri tem deležu vknjižene tri hipoteke, drugih omejitev ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

### Dostop, dokumentacija in skladnost

Obravnavana posest ima urejen dostop z javne površine, preko parcel v lasti Mestne občine Ljubljana. Fizično je dostop urejen in ni oviran, pravno se ureja – v teku je postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi z naslovom Celovška cesta 143, Ljubljana (Okrajno sodišče v Ljubljani, N 562/2012)

Pridobil sem kopijo dokumenta: uporabno dovoljenje za stanovanjski del stolpnice ST-6, št. dokumenta 4/3-351-227/68 z dne 30.9.1968.

Pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren.

### Ocenjena tržna vrednost

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **del stavbe 1739-1354-20, do celote**, na dan 11. 01. 2022, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, je **210.000,00 €**. Ocenjena tržna vrednost **idealnega deleža do 1/2** na nepremičnini **del stavbe 1739-1354-20**, na dan 11. 01. 2022, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, je **105.000,00 €**.

### Najprimernejši način prodaje

Obravnavam idealni delež, nadaljnje deljenje ni smiselno, delež naj se proda v celoti.

## KAZALO

1	UVODNI DEL / OBSEG DELA .....	4
1.1	Ocenjevalec vrednosti, naloga .....	4
1.2	Naročnik .....	4
1.3	Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice .....	4
1.4	Valuta ocenjevanja vrednosti .....	4
1.5	Namen ocenjevanja vrednosti .....	4
1.6	Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda .....	4
1.7	Datumi .....	5
1.8	Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti .....	5
1.9	Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša .....	6
1.10	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke .....	7
1.11	Opis poročila .....	8
1.12	Izjava ocenjevalca .....	8
2	POROČILO .....	9
2.1	Analiza nepremičninskega trga .....	9
2.2	Analiza soseske .....	10
2.3	Analiza in opis nepremičnine .....	11
2.3.1	Splošni podatki o nepremičnini, naslov .....	11
2.3.2	Opis zemljišča, dostop .....	11
2.3.3	Opis stavbe .....	11
2.3.4	Opis stanovanja .....	12
2.4	Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic .....	13
2.4.1	Način tržnih primerjav .....	13
2.4.2	Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ) .....	15
2.4.3	Mnenje o vrednosti .....	15
3	PRILOGE .....	16
3.1	Fotografije z lokacije .....	16
3.2	Podatki GURS .....	20
3.3	Predstavitev: realizirane prodaje .....	22
3.4	Preglednici prilagoditev .....	25

## **1 UVODNI DEL / OBSEG DELA**

### **1.1 Ocenjevalec vrednosti, naloga**

Poročilo sem izdelal sodni cenilec, področje gradbeništvo, nepremičnine, stavbna zemljišča. Podatki o ocenjevalcu vrednosti so bili predani sodišču skupaj s tem poročilom.

### **1.2 Naročnik**

Naročnik mnenja je OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana.

### **1.3 Sredstva, katerih vrednost se ocenjuje, lastništvo in omejitve lastninske pravice**

Predmet ocene je dolžniku lasten **idealni delež do 1/2** na nepremičnini ID znak **del stavbe 1739-1354-20**, v naravi je ta ID **stanovanje** v 4. nadstropju s pripadajočo shrambo v kleti, v skupni neto izmeri 63,10 m<sup>2</sup>, vse v večstanovanjski stavbi na naslovu **Celovška cesta 143, 1000 Ljubljana**.

Po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), Standard 400 Pravice na nepremičninah, obstajajo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah. V tem poročilu ocenjujem t.i. nadrejeno pravico. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

**Lastništvo, omejitve lastninske pravice**<sup>1</sup>: Lastnik obravnavanega deleža je fizična oseba. V zemljiški knjigi so pri tem deležu vknjižene tri hipoteke, drugih omejitev lastninske pravice ni. Plomb ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.

### **1.4 Valuta ocenjevanja vrednosti**

Vrednost se ocenjuje v evrih (€).

### **1.5 Namen ocenjevanja vrednosti**

Naročnik želi informacijo o vrednosti nepremičninskih pravic do obravnavane nepremičnine, za namen oblikovanja izklicne cene za prodajo v postopku izvršilne zadeve.

### **1.6 Podlaga vrednosti, načini ocenjevanja, uporabljeni način in metoda**

Namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno **tržne vrednosti**<sup>2</sup>, zato je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno na osnovi analize tržnih podatkov.

**Tržna vrednost**<sup>3</sup> 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

---

<sup>1</sup> Vir: e-zk, vpogled 17.05.2021, kopija izpiska je v arhivu ocenjevalca

<sup>2</sup> Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. člen

<sup>3</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 104 – podlage vrednosti

*neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«*

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrežno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti.<sup>4</sup> » *Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti«.*

*»Kadar<sup>5</sup> želimo določiti tržno vrednost nepremičninskih pravic, se v praksi najpogosteje uporablja način primerljivih prodaj (=tržnih primerjav, op.). Ta način je najneposrednejši, in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic.«*

Pri pripravi tega poročila sem pretehtal vse tri možne načine ocenjevanja vrednosti. Glede na specifiko obravnavane nepremičnine in na to, da sem za izvedbo tega načina lahko pridobil največ kvalitetnih podatkov, pri izvajanju te naloge uporabim **način tržnih primerjav**.

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

Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

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

## **1.7 Datumi**

- ogled: 11. 01. 2022
- datum ocenjevanja vrednosti: **11. 01. 2022**
- izdelava poročila: 13. 01. 2022

## **1.8 Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti**

Identificiram nepremičnino, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti, identificiram premoženjske pravice, katerih vrednost je treba oceniti, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve, opredelim iskano vrednost in podlago, definiram datum, na katerega se bo

---

<sup>4</sup> Povzeto po MSOV 2020, standard MSOV 105 – načini in metode ocenjevanja vrednosti

<sup>5</sup> Vir: Pšunder, Torkar, 2007; Vrednost nepremičninskih pravic, založnik: Slovenski inštitut za revizijo, 184

nanašala ocena vrednosti in datum poročila, identificiram obseg ocenjevanja vrednosti in identificiram omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

Glede na specifikko nepremičnine in razpoložljive podatke identificiram način (ali načine) ocenjevanja, ki bo po mojem mnenju dal najbolj zanesljiv rezultat.

Pridobim in analiziram razpoložljive podatke, skladno z izbranim načinom (načini) ocenjevanja.

Uskladam indikacije vrednosti in sprejemem sklep o dokončni vrednosti.

Preverim, ali so v zemljiškoknjžnem izpisku navedene stvarne služnosti ali pa 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. Če so, ocenim njihov vpliv na tržno vrednost obravnavane nepremičnine in ustrezno korigiram ocenjeno vrednost.

Oblikujem, izdelam in predložim poročilo.

### **1.9 Narava in viri informacij, na katere se ocenjevalec zanaša**

V procesu ocenjevanja se brez posebnega preverjanja zanašam na oz. uporabljam podatke in napotke, pridobljene iz naslednjih virov:

- MSOV - mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC - International Valuation Standards Committee, *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*, 2020
- E-zk, spletni dostop do zemljiške knjige, za registrirane uporabnike dostopno na <https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce>
- Zakoni, pravilniki in drugi teksti, objavljeni v Uradnem listu RS
- Informacije, objavljene na spletnih straneh občin in upravnih enot ali pridobljene neposredno od slednjih
- Publikacije Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS), med drugimi: *Poročila o slovenskem trgu nepremičnin*, *Vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike*, *Javni vpogled v podatke o nepremičninah*, vse dostopno na <http://e-prostor.gov.si/>
- Portal PISO, za registrirane uporabnike dostopno na: <http://www.geoprostor.net/piso>
- Spletna aplikacija Trgoskop3, za registrirane uporabnike dostopno na: <https://apps.arvio.si/market>
- Spletna aplikacija CGS Cenilci, za regist. uporabnike dostopno na: <https://cenilci.cgs-labs.com>
- Portal nepremicnine.net, dostopno na <https://www.nepremicnine.net/> in drugi portali z nepremičninskimi oglasi
- Publikacije Statističnega urada RS
- Gradiva, knjige in publikacije, izdane od Slovenskega inštituta za revizijo
- Drugi viri, navedeni v tekstu, če pri navedbi ni opombe

### **1.10 Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke**

Omejitveni pogoji:

- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila; viri so navedeni v poročilu, podatki so uporabljeni v dobri veri.
- Nepremičnina je ocenjena kot prosta dolgov, oseb in stvari, razen če ni to posebej navedeno v poročilu. Morebitna druga bremena so preverjena in upoštevana.
- Opravljen je bil vizualni pregled okolice in zunanosti obravnavane nepremičnine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za neupoštevanje morebitnih skritih napak na nepremičnini, razen če nisem bil nanje posebej opozorjen. Preiskave, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. geodetska odmera, preverba nosilnosti tal, statični izračun, testiranje materialov...), niso zajete v pogodbenem obsegu dela in jih nisem naročal oz. opravil.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocenjevanja
- Naročnik lahko poročilo uporablja in posreduje tretjim osebam 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.
- Proti pričakovanjem epidemija COVID doslej ni imela večjega vpliva na cene nepremičnin, lahko pa se to še spremeni. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti. Zaradi pomembno povečane negotovosti je datum ocenjevanja vrednosti izjemnega pomena za pravilno razumevanje rezultatov ocenjevanja. Kasnejše ocene iste nepremičnine lahko izkažejo vrednost, različno od tu ocenjene.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem lahko pride do manjših odstopanj.
- Vrednosti v tem poročilu so brez DDV, razen kadar ni ob njih izrecno navedeno drugače.
- Dolžnik k ogledu ni pristopil. Notranjosti stanovanja si nisem mogel ogledati, na stanje sklepam po stanju stavbe, predpostavim normalno rabo in vzdrževanje stanovanja. Stanovanje sem identificiral po nalepki s številko dela stavbe in podatkih GURS. Lego stanovanja v stavbi povzamem po Načrtu evakuacije, obešenem v 4. nadstropju. Glede na to, da gre za del standardne stavbe menim, da zbrane informacije zadoščajo za izdelavo za podani namen ocenjevanja dovolj natančne ocene.

Predpostavke<sup>6</sup>:

- Stavba ima katastrski vpis. Kot površino stanovanja kot uradnega privzamem podatek GURS.

Posebne predpostavke<sup>7</sup>: ni

### **1.11 Opis poročila**

Poročilo je izdelano v obsegu in obliki, ki ga za tovrstna poročila predvideva standard MSOV 103 – Poročanje. Cenitveno poročilo je izdelano v enem tiskanem izvodu, ki ostane v arhivu ocenjevalca. Sodišču se na uraden elektronski naslov posreduje PDF kopija poročila.

### **1.12 Izjava ocenjevalca**

Izjavljam,

- da sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, saj nimam sedanjih niti prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila niti nisem pristranski glede oseb ali subjektov, ki se jih ta ocenitev tiče; da razpolagam z znanjem in izkušnjami, potrebnimi za izdelavo ocene obravnavanega premoženja; da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;

Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (IVSC, 2020).

Domžale, 13. 01. 2022

---

<sup>6</sup> predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti

<sup>7</sup> predpostavke, ki predvidevajo dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti



## 2 POROČILO

### 2.1 Analiza nepremičninskega trga

#### Cene stanovanjskih nepremičnin v 3. četrtnetu 2021 v povprečju za 2,8 % višje kot v 2. četrtnetu 2021<sup>8</sup>

Cene stanovanjskih nepremičnin še kar naraščajo, v 3. četrtnetu 2021 so se na četrtnetni ravni zvišale za 2,8 %, na letni ravni pa za 12,9 %, kar je najvišje zvišanje cen doslej. Število prodaj rabljenih stanovanjskih nepremičnin je bilo še naprej višje od dolgoletnega povprečja.

- 23. 12. 2021 ob 10:30

#### Cene novih stanovanjskih nepremičnin po znižanju v prejšnjem četrtnetu znova višje

Cene novih stanovanjskih nepremičnin (nova stanovanja in nove družinske hiše skupaj) so se v 3. četrtnetu 2021 glede na prejšnje četrtnete – po padcu v 2. četrtnetu 2021 (za 0,7 %) – znova zvišale, in sicer za 3,3 %.

Cene novih stanovanj pa so se zvišale za 4,3 %, medtem ko so se cene novih družinskih hiš po opaznem padcu v 2. četrtnetu 2021 (za 8,5 %) – znova zvišale, in sicer za 0,6 %.

#### Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin v povprečju višje za približno 3 %

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (tj. rabljenih stanovanj in hiš skupaj), so se na ravni celotne Slovenije v 3. četrtnetu 2021 na četrtnetni ravni v povprečju zvišale za 2,7 %. Cene rabljenih stanovanj so se zvišale za 2,8 %, cene rabljenih družinskih hiš pa za 2,6 %.

Rabljenost stanovanj so se glede na 2. četrtnete 2021 najizraziteje podražila v Ljubljani in v preostali Sloveniji (v vsaki za 2,6 %); sledila so rabljena stanovanja v Mariboru (za 2,5 %).

#### Tokratna letna rast cen stanovanjskih nepremičnin najizrazitejša doslej

Cene stanovanjskih nepremičnin so bile v 3. četrtnetu 2021 na letni ravni v povprečju višje za 12,9 %, kar je največ po 1. četrtnetu 2008, ko so se cene zvišale za 11,8 %.

Najizraziteje so se zvišale cene novih stanovanj (za 17,9 %); sledile so cene rabljenih stanovanj (za 14,7 %), rabljenih družinskih hiš (za 9,6 %) in novih družinskih hiš (za 1,1 %).

#### Za Ljubljano je objavljen naslednji podatek<sup>9</sup>

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtneto

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRTELETJE, INDEKS

	2021Q1	2021Q2	2021Q3
	Četrtnete / prejšnje četrtnete	Četrtnete / prejšnje četrtnete	Četrtnete / prejšnje četrtnete
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Ljubljana	103,7	105,4	102,6

<sup>8</sup> Vir: SURS, <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/9878>

<sup>9</sup> Vir: SURS, <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/si/Data/Data/0419001S.px/table/tableViewLayout2/>

## 2.2 Analiza soseske

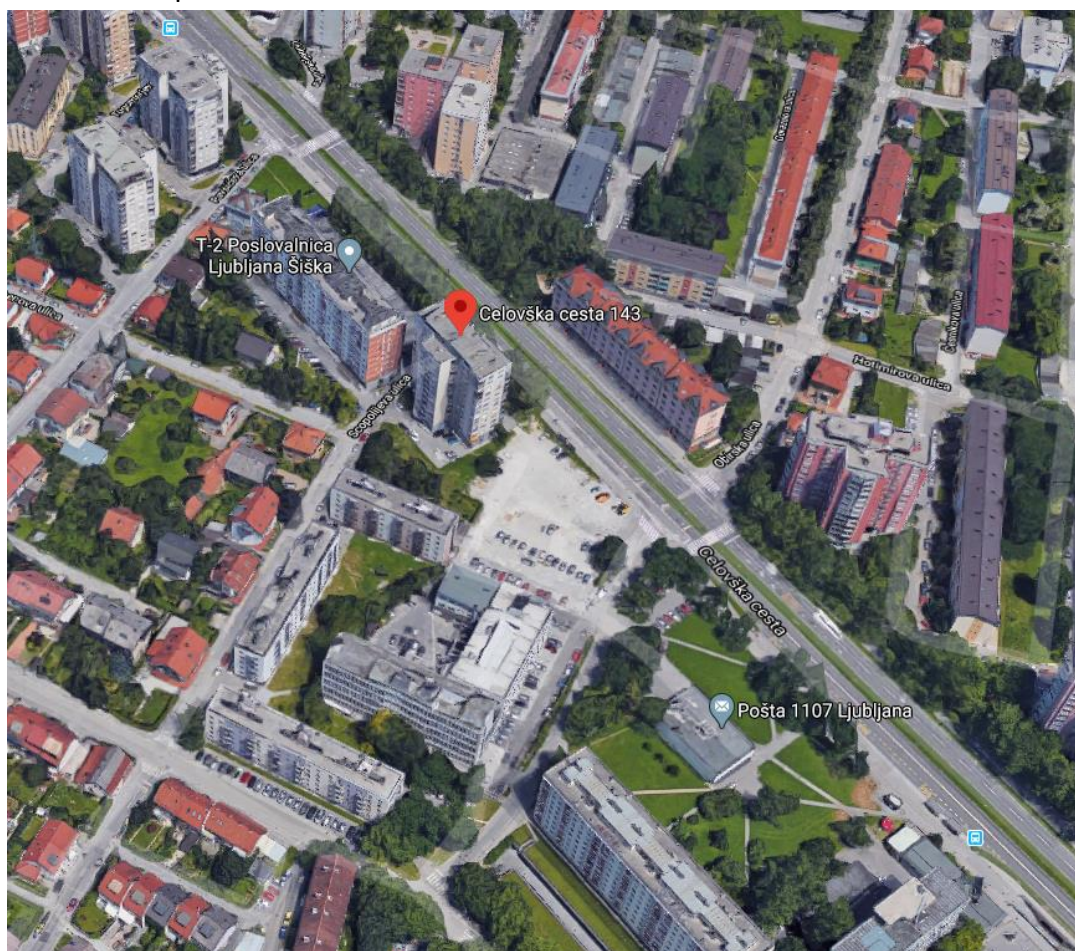
Soseska je območje pretežno večstanovanjskih stavb, ob Celovski cesti v Ljubljani, v okolici kina Šiška.

Komunalna opremljenost: voda, elektrika, kanalizacija, mestni plin, telekomunikacije, daljinsko ogrevanje, asfaltirane in osvetljene ceste s pločniki.

### Naslov in prostorske enote

Občina	Ljubljana	Volišče - državni zbor	OŠ Riharda Jakopiča, Derčeva ul.1
Naselje	Ljubljana	Volišče - lokalno	OŠ Riharda Jakopiča, Derčeva ul.1
Ulica in hišna številka	Celovška cesta 143	Šolski okoliš	OŠ Riharda Jakopiča
Poštni okoliš	1000 Ljubljana	Statistična regija	Osrednjeslovenska
Krajevna skupnost	-	Upravna enota	Ljubljana
Vaška skupnost	-	Območna geodetska uprava	Ljubljana
Mestna četrt	Četrtna skupnost Šiška		

3D orto foto posnetek soseske<sup>10</sup>



<sup>10</sup> Vir: Google Maps



## Zemljevid<sup>11</sup>



### 2.3 Analiza in opis nepremičnine

#### 2.3.1 Splošni podatki o nepremičnini, naslov

Predmet ocene je dolžniku lasten **idealni delež do 1/2** na nepremičnini ID znak

**del stavbe 1739-1354-20**, v naravi je ta ID **stanovanje** v 4. nadstropju s pripadajočo shrambo v kleti, v skupni neto izmeri 63,10 m<sup>2</sup>, vse v večstanovanjski stavbi na naslovu **Celovška cesta 143, 1000 Ljubljana**. Pomična oprema ni predmet te cenitve.

#### 2.3.2 Opis zemljišča, dostop

Stavba stoji na parceli 1739 640/3.

Obravnavana posest ima urejen dostop z javne površine, preko parcel v lasti Mestne občine Ljubljana. Fizično je dostop urejen in ni oviran, pravno se ureja – v teku je postopek za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi z naslovom Celovška cesta 143, Ljubljana (Okrajno sodišče v Ljubljani, N 562/2012)<sup>12</sup>

#### 2.3.3 Opis stavbe

Obravnavana stavba je klasično zidana, 14 etažna armiranobetonska nosilna konstrukcija, po podatkih GURS zgrajena leta 1968, večstanovanjska s poslovnimi prostori v pritličju. Stavba je dobro vzdrževana, po podatkih GURS je bila leta 2002 obnovljena streha<sup>13</sup>. V stavbi sta dve dvigali.

<sup>11</sup> Vir: Geopedia

<sup>12</sup> Vir: e-zk, izpisek za parcelo 1739 640/5

<sup>13</sup> Več podatkov GURS za stavbo in stanovanje je v prilogi

### 2.3.4 Opis stanovanja

Stanovanje se nahaja v 4. nadstropju. Notranjosti stanovanja si nisem mogel ogledati, na stanje sklepam po stanju stavbe, predpostavim normalno rabo in vzdrževanje stanovanja.

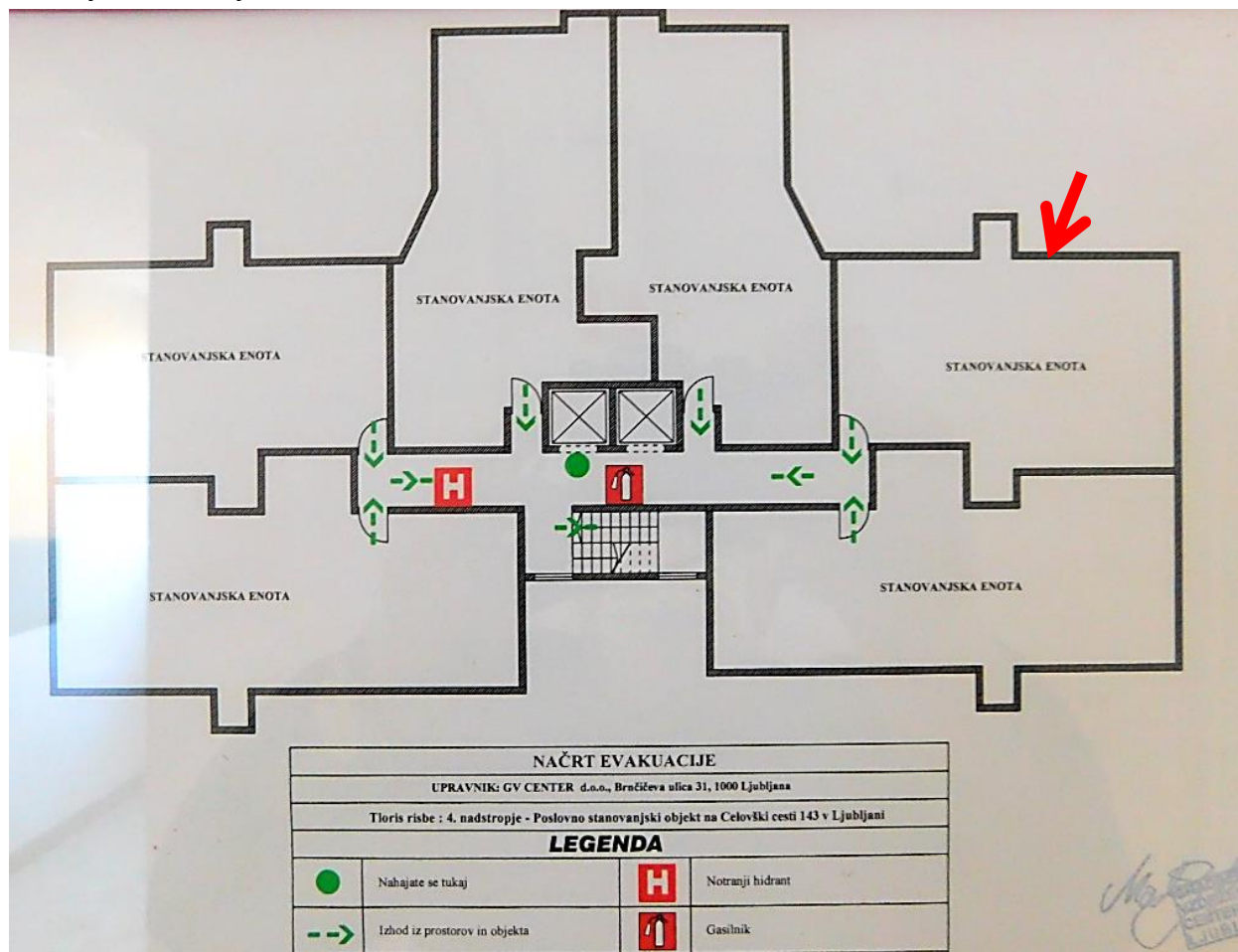
Površina stanovanja po GURS je 63,10 m<sup>2</sup>, razporeditev prostorov pa naslednja:

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
nerazporejen prostor	*-0,2
zaprta terasa, balkon, loža	4,3
klet	2,7
odprta terasa, balkon, loža	1,0
bivalni prostor	55,3

\* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Omenjena razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov je zanemarljiva.

Lokacija stanovanja v stavbi:<sup>14</sup>



<sup>14</sup> Slika vir: Načrt evakuacije, posnet na lokaciji, oznaka ocenjevanega stanovanja je dodana

## 2.4 Ocena vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic

### 2.4.1 Način tržnih primerjav

Za oceno obravnavane nepremičnine pregledam podatke o ponudbi<sup>15</sup> ter o realiziranih prodajah<sup>16</sup> obravnavanemu podobnih stanovanj v okolici.

Za nadaljnje delo izberem naslednje oglase:

Ref. št. oglasa (nepremicnine.net)	6447738	6452338	6451697	6446032
Vrsta posla	ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
Naselje	LJ - Šiška	LJ - Šiška	LJ - Šiška	LJ - Zg. Šiška
Ponudbena cena €	206.000,00	195.000,00	215.000,00	242.000,00
Površina m <sup>2</sup>	52,40	56,00	65,30	68,60
Leto izgradnje/adaptacije	1963	1963	1974/2006	1963/2018

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>17</sup>.

POSTAVKA	OPIS: prilagoditev je potrebna, če:	komentar - za to poročilo
VRSTA POSLA	Obstajajo indici za pomembno razliko med ponudbenimi in realiziranimi cenami	Pričakovan diskont pri prodaji tovrstnih nepremičnin je 5%
VRSTA NEPREMIČNINE	*nepremičnine med seboj niso enake/enakovredne po namembnosti	Ni prilagoditve - obravnavana in vse primerljive nepremičnine so v osnovi stanovanja
LOKACIJA	*se obravnavana in primerljive nepremičnine ne nahajajo na enakovrednih lokacijah	Glej preglednico prilagoditev
DODATNO	*primerljive nepremičnine vsebujejo posebne elemente, ki jih obravnavana nima (ali obratno) in ki lahko vplivajo na vrednost (npr. garaža, atrij, pomožni objekti...)	Glej preglednico prilagoditev
POVRŠINA m <sup>2</sup>	* obravnavana in primerljive nepremičnine niso medsebojno enake po površini	Ni prilagoditve - razlike v površini med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami niso tolikšne, da bi lahko vplivale na enotno ceno (€/m <sup>2</sup> )
PRILAGOJENA POVRŠINA m <sup>2</sup>	*imajo obravnavana/ali primerljive nepremičnine dodatne prostore (npr. klet...), ki pa se med seboj pomembno razlikujejo po površini	Ni prilagoditve - nisem opazil pomembnejših razlik
LETO IZGRADNJE	*se obravnavana in primerljive nepremičnine pomembno razlikujejo po starosti	Glej preglednico prilagoditev
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	*se opažene fizične značilnosti (arhitektura, fizično stanje, stopnja dokončanosti...) obravnavane in primerljivih nepremičnin pomembno razlikujejo	Ni prilagoditve - nisem opazil pomembnejših razlik
UTEŽ	*menim, da so nekatere primerljive nepremičnine v splošnem bolj podobne obravnavani kot druge	Uteži so 1 - nisem opazil pomembnejših razlik

Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave oglasov na prostem trgu je 219.046,93 €.

<sup>15</sup> Vir: Nepremicnine.net

<sup>16</sup> Vir: Trgoskop3, za nadaljnje delo izbrani posli so predstavljeni v prilogi

<sup>17</sup> Preglednica s prilagoditvami je v prilogi



Za nadaljnje delo izberem naslednje realizirane prodaje:

ID posla (ETN/Trgoskop 3)	551584	554363	584062	629229	629715
Datum sklenitve pogodbe	20.07.2021	03.08.2021	18.10.2021	02.11.2021	03.11.2021
Skupna pogodbena cena v €	200.000,00	197.500,00	180.000,00	225.000,00	182.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	62,00	62,00	57,00	71,00	62,00
Šifra KO	1739	1740	1740	1739	1739
Ime KO	ZGORNJA ŠIŠKA	SPODNJA ŠIŠKA	SPODNJA ŠIŠKA	ZGORNJA ŠIŠKA	ZGORNJA ŠIŠKA
Leto izgradnje stavbe	1972	1967	1968	1964	1968

Predstavljene nepremičnine so obravnavani podobne, a ne povsem, zato izvedem prilagoditve<sup>18</sup>.

POSTAVKA	OPIS: prilagoditev je potrebna, če:	komentar - za to poročilo
VRSTA POSLA	*posli niso istovrstni (npr. niso bili vsi opravljeni na prostem trgu)	Ni prilagoditve - vsi primerljivi realizirani posli so bili opravljeni na prostem trgu
VRSTA NEPREMIČNINE	*nepremičnine med seboj niso enake po namembnosti	Ni prilagoditve - obravnavana in vse primerljive nepremičnine so v osnovi stanovanja
DATUM PRODAJE	*obstaja časovni odmik med datumom sklenitve primerljivih poslov in datumom ocenjevanja	Glej preglednico prilagoditev
LOKACIJA	*se obravnavana in primerljive nepremičnine ne nahajajo na enakovrednih lokacijah	Glej preglednico prilagoditev
DODATNO	*primerljive nepremičnine vsebujejo posebne elemente, ki jih obravnavana nima (ali obratno) in ki lahko vplivajo na vrednost (npr. garaža, atrij, pomožni objekti...)	Ni prilagoditve - posebnih elementov ne zasledim
POVRŠINA m <sup>2</sup>	* obravnavana in primerljive nepremičnine niso medsebojno enake po površini	Ni prilagoditve - razlike v površini med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami niso tolikšne, da bi lahko vplivale na enotno ceno (€/m <sup>2</sup> )
PRILAGOJENA POVRŠINA m <sup>2</sup>	*imajo obravnavana in primerljive nepremičnine dodatne prostore (npr. klet...), ki pa se pomembno razlikujejo po površini	Ni prilagoditve - nisem opazil pomembnejših razlik
LETO IZGRADNJE	*se obravnavana in primerljive nepremičnine pomembno razlikujejo po starosti	Glej preglednico prilagoditev
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	*se opažene fizične značilnosti (arhitektura, fizično stanje, stopnja dokončnosti...) obravnavane in primerljivih nepremičnin pomembno razlikujejo	Glej preglednico prilagoditev
UTEŽ	*menim, da so nekatere primerljive nepremičnine v splošnem bolj podobne obravnavani kot druge	Uteži so 1 - nisem opazil pomembnejših razlik

Indikativna vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu primerjave realiziranih prodaj na prostem trgu je 200.927,45 €.

Menim, da so podatki za obe zgornji analizi enakovredni, zato kot končno indikativno vrednost privzamem povprečje indikativnih vrednosti po zgornjih analizah, 209.987,19 €. Za sklep o vrednosti znesek zaokrožim.

<sup>18</sup> Preglednica s prilagoditvami je v prilogi

#### **2.4.2 Zmanjšanje vrednosti, najprimernejši način prodaje (174. in 178. člen ZIZ)**

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovem obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

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. S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist. Če cenilec ugotovi obstoj takih služnosti, bremen ali pravic, jih mora ovrednotiti in ustrezno prilagoditi mnenje o vrednosti.

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

Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

Identifikacija morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti: *po pregledu zemljiškoknjžnega izpiska ugotavljam, da razen hipotek, drugih omejitev lastninske pravice ni. Obravnavano nepremičnino ocenim kot prosto dolgov.*

Če se pri ceni pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitreje poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

*Obravnavam idealni delež, nadaljnje deljenje ni smiselno, delež naj se proda v celoti.*

#### **2.4.3 Mnenje o vrednosti**

Za oceno vrednosti je bil uporabljen način tržnih primerjav. Ocenjena tržna vrednost nepremičnine **del stavbe 1739-1354-20, do celote**, na dan 11. 01. 2022, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, je **210.000,00 €**. Ocenjena tržna vrednost **idealnega deleža do 1/2** na nepremičnini **del stavbe 1739-1354-20**, na dan 11. 01. 2022, pod v tem poročilu navedenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, je **105.000,00 €**.

### **3 PRILOGE**

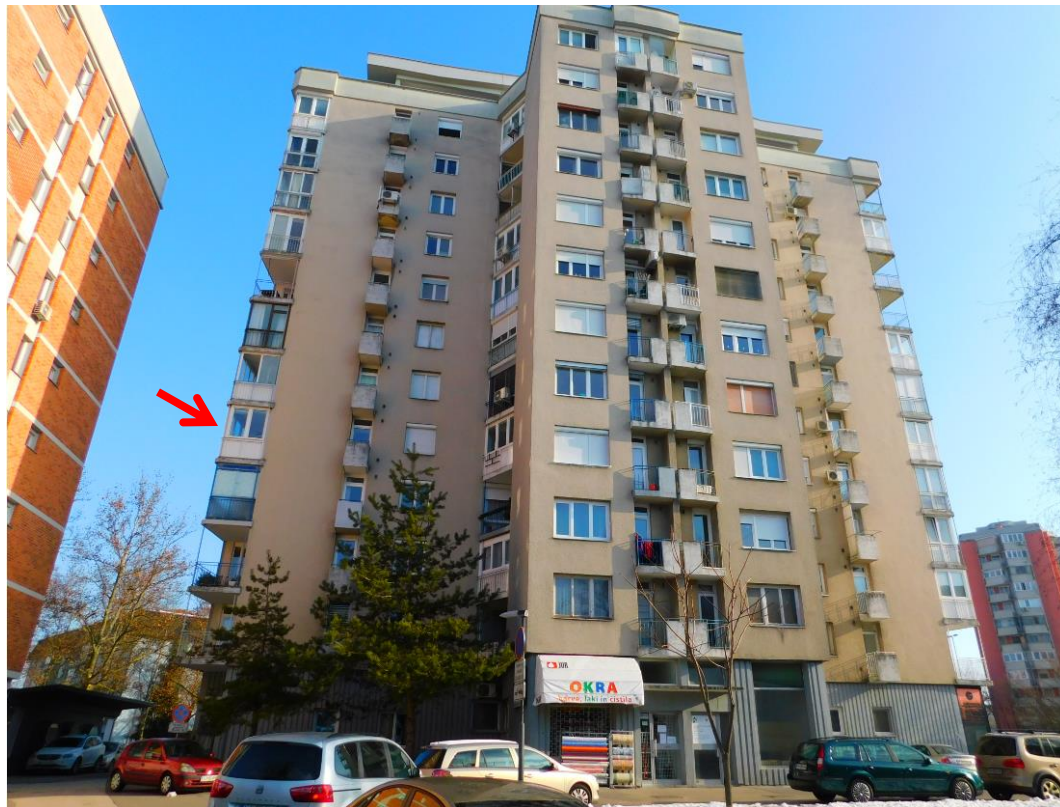
#### **3.1 Fotografije z lokacije**

POGLED S CELOVŠKE CESTE, OBRAVNAVANO STANOVANJE JE NA NASPROTNI STRANI STAVBE





POGLED Z ZAHODA, LEGA OBRAVNAVANEGA STANOVANJA JE OZNAČENA S PUŠČICO



VHOD V STAVBO



HODNIK V 4. NADSTROPJU, VHOD V STANOVANJE JE OZNAČEN S PUŠČICO

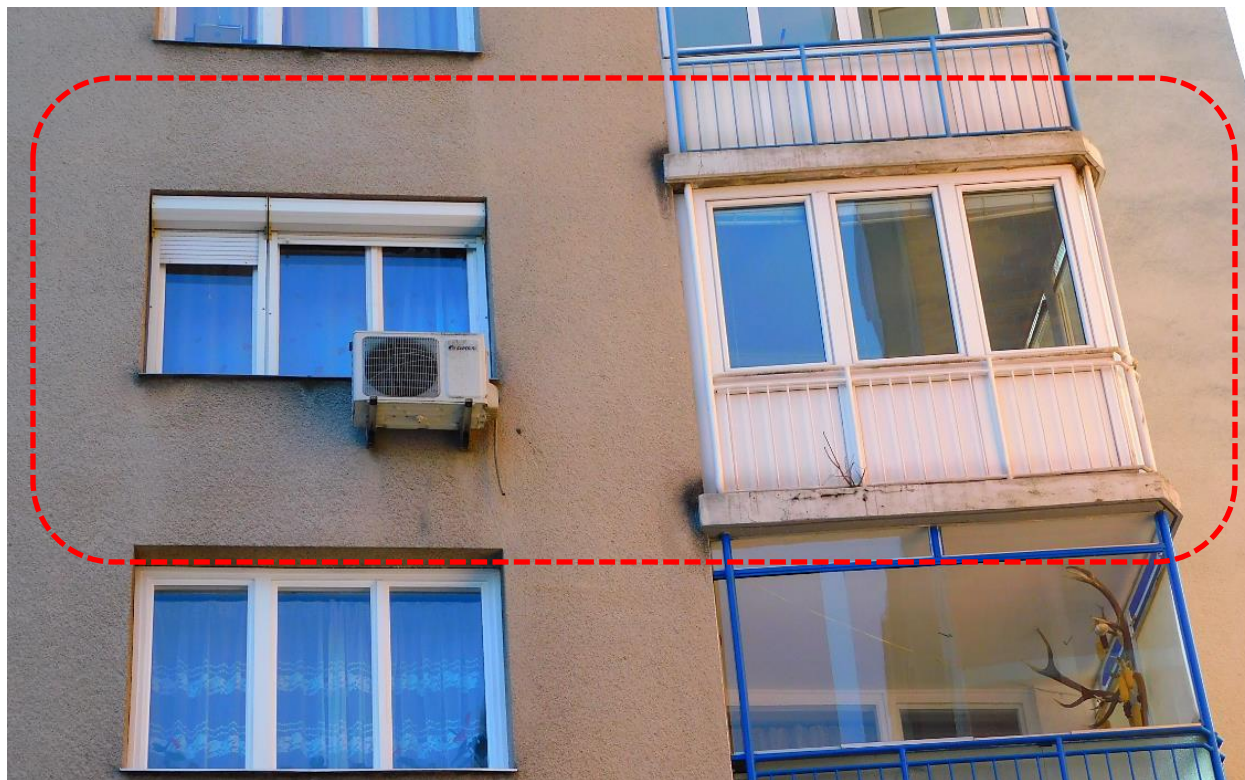


VHOD V STANOVANJE





STANOVANJE – DEL, KI GLEDA PROTI SEVEROZAHODU



STANOVANJE – DEL, KI GLEDA PROTI JUGOZAHODU



### 3.2 Podatki GURS



### Podatki o stavbi

Katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA, številka stavbe 1354

Katastrski vpis Da

Število delov stavbe	91
Grafični prikaz	

### Podrobni podatki o stavbi

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

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Celovška cesta 143		
POVRŠINA STAVBE (m <sup>2</sup> )	6.065,0		
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
	1739 ZGORNJA ŠIŠKA	640/3	*503,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ	14		
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1		
VIŠINA STAVBE (m)	36,9		
LETO IZGRADNJE STAVBE	1968		
ŠTEVILO STANOVANJ	67		
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	4		
TIP STAVBE	1 - samostoječa		
LETO OBNOVE STREHE	2002		
LETO OBNOVE FASADE	-		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	6 - kovinska konstrukcija		
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da		
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-		

**Podatki o energetski izkaznici**

Deli stavbe z energetsko izkaznico: 5, 11, 12, 15, 18, 21, 41, 49, 51, 58, 68, 70, 71.

**Katastrska občina 1739 številka stavbe 1354 številka dela stavbe 20****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Celovška cesta 143
KATASTRSKI VPIS	Da
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	55,3
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	63,1
ŠTEVILKA ETAŽE	6
UPRAVNIK STAVBE	GRADBENI IN VZDRŽEVALNI CENTER d.o.o. Ljubljana
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	4
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m <sup>2</sup> )
nerazporejen prostor	*-0,2
zaprta terasa, balkon, loža	4,3
klet	2,7
odprta terasa, balkon, loža	1,0
bivalni prostor	55,3
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkem prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	

**Podatki o energetski izkaznici**

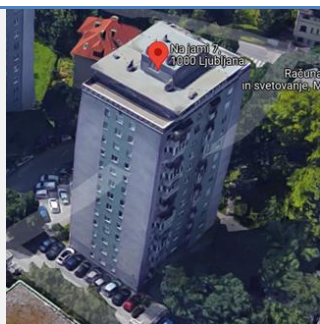
Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!



### 3.3 Predstavitev: realizirane prodaje



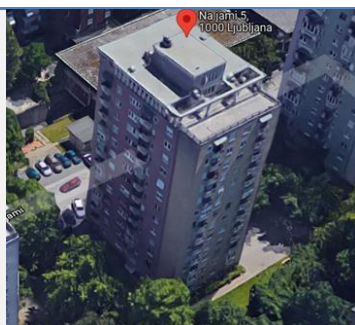
ID posla (ETN/Trgoskop 3)	551584
Datum sklenitve pogodbe	20.07.2021
Skupna pogodbena cena v €	200.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	62,00
Šifra KO	1739
Ime KO	ZGORNJA ŠIŠKA
Leto izgradnje stavbe	1972



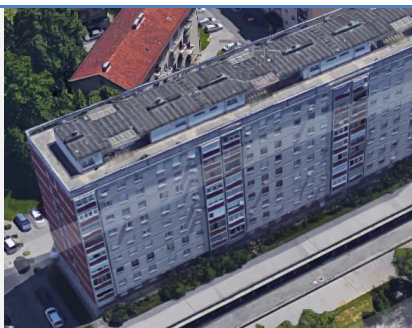
ID posla (ETN/Trgoskop 3)	554363
Datum sklenitve pogodbe	03.08.2021
Skupna pogodbena cena v €	197.500,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	62,00
Šifra KO	1740
Ime KO	SPODNJA ŠIŠKA
Leto izgradnje stavbe	1967







ID posla (ETN/Trgoskop 3)	584062
Datum sklenitve pogodbe	18.10.2021
Skupna pogodbeni cena v €	180.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	57,00
Šifra KO	1740
Ime KO	SPODNJA ŠIŠKA
Leto izgradnje stavbe	1968



ID posla (ETN/Trgoskop 3)	629229
Datum sklenitve pogodbe	02.11.2021
Skupna pogodbeni cena v €	225.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	71,00
Šifra KO	1739
Ime KO	ZGORNJA ŠIŠKA
Leto izgradnje stavbe	1964







ID posla (ETN/Trgoskop 3)	629715
Datum sklenitve pogodbe	03.11.2021
Skupna pogodbeni cena v €	182.000,00
Skupna površina delov stavb m <sup>2</sup>	62,00
Šifra KO	1739
Ime KO	ZGORNJA ŠIŠKA
Leto izgradnje stavbe	1968





### 3.4 Preglednici prilagoditev

	OČENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4
REF.ŠT. OGLASA (Nepremičnine.net)		6447738	6452338	6451697	6446032
NASELJE	LJ - Zg. Šiška	LJ - Šiška	LJ - Šiška	LJ - Šiška	LJ - Zg. Šiška
SKUPNA PONUDBENA CENA €		206.000,00	195.000,00	215.000,00	242.000,00
VRSTA POSLA		ponudba	ponudba	ponudba	ponudba
prilagoditev		0,95	0,95	0,95	0,95
PRILAGOJENA CENA €		195.700,00	185.250,00	204.250,00	229.900,00
VRSTA NEPREMIČNINE	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
Prilagoditev		1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		195.700,00	185.250,00	204.250,00	229.900,00
LOKACIJA		primerljiva	primerljiva	slabša	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,10	1,00
PRILAGOJENA CENA €		195.700,00	185.250,00	224.675,00	229.900,00
DODATNO		np	np	np	1 zun park mesto
prilagoditev		-	-	-	5.000,00
PRILAGOJENA CENA €		195.700,00	185.250,00	224.675,00	224.900,00
PRILAGOJENA CENA €/m²		3.734,73	3.308,04	3.440,66	3.278,43
DRUGE ZNAČILNOSTI:					
POVRŠINA NETO m²	63,10	52,40	56,00	65,30	68,60
PRILAGOJENA POVRŠINA m²	63,10	52,40	56,00	65,30	68,60
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
LETO IZGRADNJE	1968	1963	1963	1974	1963
prilagoditev		1,02	1,02	0,98	1,02
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		primerljiva	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		1,02	1,02	0,98	1,02
INDIKATIVNA VREDNOST €/m²		3.809,43	3.374,20	3.358,08	3.343,99
UTEŽ		1,00	1,00	1,00	1,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m²	3.471,43				
INDIKATIVNA VREDNOST €	219.046,93				

	OČENJEVANA	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3	PRIMERLJIVA 4	PRIMERLJIVA 5
ID POSLA (Trgoskop 3)		551584	554363	584062	629229	629715
NASELJE / K.O.	LJ - Zg. Šiška	ZGORNJA ŠIŠKA	SPODNJA ŠIŠKA	SPODNJA ŠIŠKA	ZGORNJA ŠIŠKA	ZGORNJA ŠIŠKA
SKUPNA POGODBENA CENA €		200.000,00	197.500,00	180.000,00	225.000,00	182.000,00
VRSTA POSLA		prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg	prodaja prosti trg
prilagoditev		1	1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		200.000,00	197.500,00	180.000,00	225.000,00	182.000,00
VRSTA NEPREMIČNINE	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
prilagoditev		1	1	1	1	1
PRILAGOJENA CENA €		200.000,00	197.500,00	180.000,00	225.000,00	182.000,00
DATUM PRODAJE		20.07.2021	03.08.2021	18.10.2021	02.11.2021	03.11.2021
prilagoditev		1,05	1,05	1,03	1,03	1,03
PRILAGOJENA CENA €		210.535,20	207.903,51	184.680,00	230.850,00	186.732,00
LOKACIJA		primerljiva	malo boljše	primerljiva	primerljiva	primerljiva
prilagoditev		1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA CENA €		210.535,20	197.508,33	184.680,00	230.850,00	186.732,00
DODATNO		np	np	np	np	np
prilagoditev		-	-	-	-	-
PRILAGOJENA CENA €		210.535,20	197.508,33	184.680,00	230.850,00	186.732,00
PRILAGOJENA CENA €/m²		3.395,73	3.185,62	3.240,00	3.251,41	3.011,81
DRUGE ZNAČILNOSTI:						
POVRŠINA NETO m²	63,10	62,00	62,00	57,00	71,00	62,00
PRILAGOJENA POVRŠINA m²	63,10	62,00	62,00	57,00	71,00	62,00
prilagoditev		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
LETO IZGRADNJE	1968	1972	1967	1968	1964	1968
prilagoditev		0,99	1,00	1,00	1,01	1,00
FIZIČNE ZNAČILNOSTI		malo boljše	primerljive	primerljive	primerljive	primerljive
prilagoditev		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve		0,94	1,00	1,00	1,01	1,00
INDIKATIVNA VREDNOST €/m²		3.200,14	3.191,99	3.240,00	3.277,42	3.011,81
UTEŽ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TEHTANA INDIKATIVNA VREDNOST €/m²	3.184,27					
INDIKATIVNA VREDNOST €	200.927,45					