

05 -04- 2016

POROČILO o OCENJEVANJU

VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STANOVANJE del stavbe 15.
ID znak: 1739-6757-15

Martina Krpana ul.7.,Ljubljana

Ljubljana 01.04.2016.



Cenilec:
Mavsar Irena

Chavez Irena

Predmet ocenjevanja:

Nepremičnina:

STANOVANJE del stavbe 15. v III.nad.

ID znak: 1739- 6757-15

Martina Krpana ulica 7.,Ljubljana

Zemljiškoknjižni podatki:

Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 01.04.2016.:

ID znak: 1739-6757-15

posamezni del št.15. v stavbi 6757, K.O. 1739 Zgornja Šiška

se vpiše posamezni del stavbe z ind. št. 1739-6757-15; stanovanje št. 16 v 3. nadstropju, Martina Krpana ul.7. Ljubljana,v izmeri 52,60 m2, v stanovanjski stavbi v Ljubljani,Martina Krpana ul.5.in 7. stoječi na parceli št. 505/7 in 505/70 K.O. Zgornja Šiška,z indet.št. stavbe 1739-6757.

Lastnik nepremičnine:

ILIJANA VOKAL

Martina Krpana ul.7.,Ljubljana

lastninski delež 1/ 1

Naročnik ocenjevanja:

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 2645 VL 11488/2013-8,z dne 16.02.2016.,sem bila imenovana za izvedenca v izvršilni zadevi upnika:

MD SVETOVANJE,poizvedbe in storitve d.o.o.,Dunajska 156.,Ljubljana,proti dolžniku:

ILIJANA VOKAL Martina Krpana ul.7.,Ljubljana,zaradi izterjave 4.576,66 EUR s pp.

Odreja se cenitev nepremičnin z ID znakom: ID 1739-6757-15.

Namen ocenjevanja:

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

Neto tlorisna površina:

glej post.IZMERE:

Podatki po GURSu:

uporabna površ.dela stavbe št.15.	42,60 m2
odprta loža	2,90 m2
kletna shramba	7,10 m2
neto tlorisna površina skupaj	52,60 m2

Cenilec:

Mavsar Irena Čampova ul.2.,Ljubljana, stalni sodni izvedenec za gradbeno stroko in cenilec pri Ministrstvu za pravosodje RS- odločba št. 165-04-552/00,25.02.2004.

SICGRAS-združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko , licenca št. GR 159,cenilka stvarnega premoženja -nepremičnine.

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 01.04.2016.

Datum izdelave:

01.04.2016.

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI:

Predmet ocenjevanja:

**STANOVANJE del stavbe 15. v III.nad.
ID znak: 1739- 6757-15**

Martina Krpana ulica 7.,Ljubljana

Lastnik nepremičnine:

ILIJANA VOKAL

Martina Krpana ul.7.,Ljubljana

lastninski delež 1/ 1

Naročnik ocenjevanja:

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 2645 VL 11488/2013-8,
z dne 16.02.2016.

Namen ocenjevanja:

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

Podlaga vrednosti:

Tržna vrednost je določena po definiciji,ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 3, U.L.št.9. 2011.- navodilo 1.ocenjevanje tržne vrednosti ter sestava,vsebina in oblika poročila o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanja posojila.

Tržna vrednost MSOV je ocenjen znesek,za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno,previdno in brez prisile.

Ogled na kraju samem:

Z vabilom sem razpisala ogled nepremičnine za stanovanje št.15.na naslovu Martina Krpana ul.7.,Ljubljana za dne 04.03.2016.
Lastnica nepremičnine Ilijana Vokal vabila ni prevzela in se je vrnilo s povratnico nazaj na moj naslov dne 15.03.2016.
Nato sem si sama ogledala objekt in sosesko,v stanovanje mi ni bil omogočen vstop!

Zemljiškoknjižni podatki:

Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 01.04.2016.:
ID znak: 1739-6757-15

Neto površine prostorov:

glej post.IZMERE:

Podatki po GURSu:

uporabna površ.dela stavbe št.15.	42,60 m2
odprta loža	2,90 m2
kletna shramba	7,10 m2
neto tlorisna površina skupaj	52,60 m2

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 01.04.2016.

Datum izdelave:

01.04.2016.

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine:

STANOVANJE del stavbe 15. v III. nadstropju s kletno shrambo - ID znak: 1739-6757-15,
v št. stavbe 6757 , K.O. 1739 Zgornja Šiška
na naslovu Martina Krpana ulica 7.,Ljubljana
z vrednostjo nepremičnine per 01.04.2016.

znaša	zaokroženo	skupaj	82.772,00 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. način kapitalizacije donosa
- c. način primerljivih prodaj-tržni pristop
- d. uskladitev in končna ocena vrednosti

Dokumentacija:

- Redeni izpis iz zemljiške knjige z dne 01.04.2016.
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- energetska izkaznica
- fotografije

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 moje 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.
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se posebej ne dogovorimo.
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v tem poročilu.



Cenilec
Irena Mavsar

Irena Mavsar

Uporabljeni viri in predpisi:

- Zakon o nepremičninskem posredovanju U.L. št. 42/2003. - obvezna uporaba Slovensko poslovno finančnega standarda SPS 2.
- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.
- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 3., U.L. št. 9 / 2011. - navodilo 1.

- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Geodetska uprava RS-evidenca trga nepremičnin ETN o realiziranih kupoprodajnih poslih nepremičnin in aplikacija CENILEC- SICGRAS.
- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij, informacijske borze nepremičnin, dnevnega tiska in interneta, ter osebni arhiv.

Gospodarska dejavnost:

Med državami, ki so se v zadnjem letu srečevale z vso večjo gospodarsko-finančno krizo je tudi Slovenija. Zmanjševalo se je število delovno aktivnih stanovalcev, znižali so se dohodki prebivalcev. Obseg kreditiranja gospodarstva in gospodinjstev se je zmanjšalo.

Razmere na trgu nepremičnin:

Še vedno je v Sloveniji prisotna gospodarska kriza, kar se odraža tudi pri padcu cen in prometu z nepremičninami in v malem obsegu realiziranih prodaj.

Po podatkih statističnega urada se je padanje cen rabljenih stanovanj v letošnjem letu ustavilo in se je povečalo povpraševanje.

Nadaljuje pa se proces segmentacije povpraševanja na stanovanjskem trgu.

Kupujejo se pretežno cenejša rabljena stanovanja.

Ponudba novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin se zmanjšuje. V prihodnjih letih je še pričakovati krčenje ponudbe v novogradnjah stanovanjskih in poslovnih objektov.

Vrednost stanovanjskih hiš še vedno pada, povpraševanje po nakupu se ne povečuje..

Prisotno je močno padanje cen zemljišč za izgradnjo stavb. Prodaje zemljišč za izgradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb tako rekoč ni več, prodajo se le še relativno cenejša zemljišča za gradnjo družinskih hiš in manjših stanovanjskih kompleksov.

1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA.

Predmet ocenjevanja.

Predmet ocenjevanja je trisobno stanovanje del stavbe 15 v stavbi št. 6757, K.O. 1739 Zgornja Šiška, na naslovu Martina Krpana ulica 7., Ljubljana.

Stanovanj pripada tudi kletna shramba.

Stanovanjski blok ima dve stopnišči s 40 stanovanji.

Namen ocenjevanja:

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev - ocena poštene tržne vrednosti nepremičnine.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnega pristopa s

primerjavo s primerljivimi realiziranimi prodajami sličnih nepremičnin na trgu nepremičnin.

Poštena tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali nepri-
merni dejavniki.

Standard in definicija vrednosti:

Poštena tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali nepri-
merni dejavniki.

Indetifikacija posesti:

Predmet ocenjevanja je trisobno stanovanje del stavbe 15 v stavbi št. 6757, K.O. 1739 Zgornja Šiška, na naslovu Martina Krpana ulica 7., Ljubljana.
Stanovanju pripada tudi kletna shramba.

V bližini stanovanjskega objekta se nahajajo vsi infrastrukturni objekti in več prog mestnega pro-
meta.

1. nabavno vrednostni način:

Nabavnovrednostni način temelji na načelu, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Zato terja ta metoda oceno stroškov nadomestne zgradbe, z zmanjšanjem zaradi fizičnih notranjih in zunanjih vplivov ter povečano za vrednost zemljišča in zunanje ureditve.

2. način kapitalizacija donosa:

Ocena potencialnega bruto letnega dohodka temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti od bodočih koristi od poslovanja posesti.

3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:

Tržni pristop je metoda, ki 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.

4. Končna vrednost:

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin ocenjujem, da je TRŽNA VREDNOST obravnavane nepremičnine:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine:			
STANOVANJE del stavbe 15. v III. nadstropju s kletno shrambo - ID znak: 1739-6757-15, v št. stavbe 6757 , K.O. 1739 Zgornja Šiška na naslovu Martina Krpana ulica 7.,Ljubljana z vrednostjo nepremičnine per 01.04.2016.			
znaša	zaokroženo	skupaj	82.772,00 EUR

Obseg poročila

To poročilo obsega 19 oštevilčenih strani.

Poročilo je izdelano v treh izvodih, od katerih prejme naročnik dva izvoda, izvajalec pa en podpisani izvod.

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV.

2.1 Opis in analiza zemljišča.

Analiza soseske in lokacije:

Predmet ocenjevanja je trisobno stanovanje del stavbe 15 v stavbi št. 6757, K.O. 1739 Zgornja Šiška, na naslovu Martina Krpana ulica 7., Ljubljana.

Stanovanju pripada tudi kletna shramba.

Nepremičnina se nahaja v naselju sličnih večstanovanjskih objektov in stanovanjskih hiš v K.O. Zgornja Šiška.

Do objekta vodi komunalno urejena asfaltirana cesta z javno razsvetlavo.

Opis in izraba zemljišča:

Predmet ocenjevanja je trisobno stanovanje del stavbe 15 v stavbi št. 6757, K.O. 1739 Zgornja Šiška, na naslovu Martina Krpana ulica 7., Ljubljana.

Stanovanj pripada tudi kletna shramba.

Stanovanjski blok stoji na zemljišču parcele št. 505/7 v izmeri 254 m² in 505/70 v izmeri 254 m², K.O. 1739 Zgornja Šiška.

Stanovanskemu bloku pripada tudi funkcionalno zemljišče objekta-predobjektom asfaltirano parkirišče.

2.2 OPIS in ANALIZA OBJEKTA:

Predmet ocenjevanja je trisobno stanovanje del stavbe 15 v stavbi št. 6757, K.O. 1739 Zgornja Šiška, na naslovu Martina Krpana ulica 7., Ljubljana.

Stanovanj pripada tudi kletna shramba.

Stanovanjski blok ima dve stopnišči s 40 stanovanji.

Stanovanjski blok ima šest etaž: klet, vis. pritličje, in štiri etaže.

V kleti so shrambe stanovalcev in pomožni prostori objekta.

V pritličju in ostalih etažah so stanovanja. Dostop v etaže je po notranjem armiranobetonskem stopnišču.

Stanovanjski objekt je zgrajen 1961. leta, starost objekta je 55 let.

Obnova fasade je bila izvedena v letu 2004.

Po podatkih GURSa je stanovanje del stavbe št. 15. trisobno.

Stanovanje obsega sledeče prostore: kuhinjo, kopalnico z wc, predsobo in tri sobe.

Stanovanje ima odprto ložo in kletno shrambo.

V stanovanje mi ni bil omogočen vstop in mi zato ni znana točna razporeditev prostorov.

Ocenjujem, da je stanovanje izdelano v povprečni kvaliteti izdelave in povprečno vzdrževano!

Stanovanjski objekt je priključen na sledeče komunalno omrežje: elektriko, vodovod, kanalizacijo in ima daljinsko ogrevanje za centralno ogrevanje prostorov in sanitarno pripravo tople vode.

Zunanja ureditev-funkcionalno zemljišče objekta je urejena- asfaltirano parkirišče pred objektom.

Konstrukcija:

Temelji:	armiran beton
Zidovi:	armiran beton, vmesna polnila
Stropovi:	armiran beton
Streha:	dvokapna streha
Fasada:	fino izdelana, obnovljena 2004. l.
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	zgrajeno 1961. leta- starost objekta je 55. let. obnova fasade 2004. leta

Instalacije v objektu:

Elektrika:	ima
Vodovod:	ima
Kanalizacija:	ima
KTV:	ima
Ogrevanje:	centralno ogrevanje prostorov in sanitarne vode ; daljinsko ogrevanje

Okna:	PVC
Vrata:	lesena
Stene:	fino ometane in pobeljene
Strop:	" " "
Tlaki:	lamelni parket, keramika

Za stanovanjski blok Martina Krpana ul. 7., Ljubljana je izdana Energetska izkaznica zgradbe, št. 2015-310-174-19912 z dne 15.05.2015., velja do 14.05.2025.

Potrebna toplota za ogrevanje je razred "D 61 kWh/ m2a" !

OPREMA NI PREDMET CENITVE !

Stanovanjski objekt je priključen na sledeče komunalno omrežje:elektriko,vodovod,

kanalizacijo in KTV.Ogrevanje objekta je s centralno kurjavo - daljinsko ogrevanje.

b. Kolektivna komunalna oprema:

objekti in naprave kolektivne rabe:
Dovozna cesta je asfaltirana.

c. Izračun:

Za zemljišče od skupne tržne vrednosti nepremičnine za etažnega lastnika ocenjujem za cca 45 % od skupne vrednosti nepremičnine.

34.000,00 EUR

Ocena vrednosti zemljišča v komunalnem urejenem okolju		
znaša	skupaj	
		34.000,00 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)

stanovanje del stavbe 15. v III. nad.:

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost,ki vsebuje:

Ocena investicije - primerjava s podatki v PEG gradbeni portal: večstanovanjski objekt K+P+4N, z neto tlorisno površino 6780m².

1. strošek gradbenih,obrtniških ,instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta		z DDV 1.279,31 EUR/m ²
2. stroški za projektno dokumentacijo ,soglasja,	7,80%	99,79 EUR/m ²
- upravljanje in vodenje projekta,stroški finans.projekta, raziskave in preiskave,komunalni prispevek	7,20%	92,11 EUR/m ²
	2. skupaj	191,90 EUR/m ²
ocena 1. in 2.		1.371,42 EUR/m ²
strošek za enoto neto tlorisne površine v večstanov.objektu		
ocena znaša skupaj		1.371,42 EUR/m ²

IZRAČUN:

glej postavko 2.00 - IZMERE :

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

m2 42,60 x 191,90 x 1,00 =
2. skupaj

8.174,79 EUR

8.174,79 EUR

1. gradbena vrednost:

stanovanje del stavbe 15.

m2 42,60 x 1.279,31 x 1,00 = 54.498,61 EUR

odprta loža m2 2,90 x 1.279,31 x 0,75 = 2.782,50 EUR

kletna shr. m2 7,10 x 1.279,31 x 0,50 = 4.541,55 EUR

skupaj m2 52,60 61.822,66 EUR

Nadomestitveni strošek za stanovanje NS skupaj 61.822,66 EUR

Ocena fizičnega zastaranja:

A. Kratkotrajne komponente:

Ozdravljive komponente:

a. dotrajana finalna izdelava prostorov
za 1 m² neto tlorisne površine

m2 52,60 x 17,00 EUR/m2 = -894,20 EUR

neozdravljive komponente:

b. za strojne in elektro instalacije

m2 41,90 x 30,00 EUR/m2 = -1.257,00 EUR

A. Kratkotrajne komponente skupaj -2.151,20 EUR

NS 61.822,66 EUR

B. Dolgotrajne komponente

odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:

leto izgradnje: 1.961 leta (starost obj. je 55 let)

obnova fasade 2.004 leta

leto cenitve 2.016 leta

ekonomska življenska doba 100 let

starost objekta 55 let

dejanska življenska doba z obnovo cca -10% 49 let

100,00 / 49,00 = 0,49

glej dolgotrajne komponente NS = 61.822,66 EUR

x 0,49 = -30.293,10 EUR

B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje

-30.293,10 EUR

odpisani strošek NS 31.529,55 EUR

C. funkcionalno zastaranje:

ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:

energetska izkaz.-razred D -5 % NS 31.529,55 EUR

-0,05 -1.576,48 EUR

C. Funkcionalno zastaranje	=	-1.576,48 EUR
D. ekonomsko zastaranje: za tržno vrednost, lokacija		
	0,00 %	NS
	x	0,00
		31.529,55 EUR
		0,00 EUR
D. Ekonomsko zastaranje	=	0,00 EUR
E. Sedanja neodpisana vrednost (SNV):		
a. nadomestitveni strošek (NS)		61.822,66 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		
A. kratkotrajne komponente		-2.151,20 EUR
B. dolgotrajne komponente		-30.293,10 EUR
C. funkcionalno zastaranje		-1.576,48 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		-34.020,78 EUR
		27.801,88 EUR
		0,00 EUR
D. ekonomsko zastaranje		27.801,88 EUR
E. sedanja neodpisana vrednost (DNV)		27.801,88 EUR
ocena vrednosti (gradbena vrednost)		27.801,88 EUR

III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev-funkcionalno zemljišče objekta je delno urejeno za parkiranje, delno zelenica.

8,00% od gradbene vrednosti	
III. zunanja ureditev	skupaj	2.224,15 EUR
		2.224,15 EUR

IV. OCENA DONOSA INVESTITORJA:

donos investitorja ocenjujem na 10% stroškov objekta in zunanje ureditve

glej post II. oceno vrednosti (gradbena vrednost)

	x	0,1	2.780,19 EUR
IV. ocena donosa investitorja	skupaj		2.780,19 EUR

A. REKAPITULACIJA - izračun gradbene vrednosti po nabavnovrednostnem načinu.		
dvosobno stanovanje		
		8.174,79 EUR
Stroški investitorja-projekti, prispevki, sogl., finansiranje....		27.801,88 EUR
II. Ocena vrednosti (gradbena vrednost)		2.224,15 EUR
III. Ocena vrednosti zunanje ureditve		2.780,19 EUR
III. Ocena donosa investitorja		40.981,01 EUR
gradbena vrednost	skupaj	
A. Ocenjena gradbena vrednost nepremičnine po nabavno vrednostnem načinu	SKUPAJ	40.981,01 EUR

KONČNA REKAPITULACIJA po nabavno vrednostnem načinu skupaj z vrednostjo stavbnega zemljišča		
stavbno zemljišče		34.000,00 EUR
stanov.del stavbe 15.		40.981,01 EUR
Vrednost nepremičnine po nabavno vrednostnem načinu skupaj s stavbnim zemljiščem		
	skupaj	74.981,01 EUR

B. OCENA VREDNOSTI po načinu kapitalizacije donosa:

- a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Ocena potencialnega bruto dohodka iz NAJEMNINE.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po dohodkovnem pristopu je ugotavljanje potencialnega bruto dohodka, ki bi ga nepremičnina lahko najemodajalcu (lastniku) prinašala.

Osnovni pokazatelj potencialnega bruto dohodka od posesti je najemnina, ki bi jo lastnik z oddajo prostorov lahko iztržil.

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

Najemnina v strukturi zajema nekatere odhodke, ki so direktni stroški najemodajalca in sicer:

- plačilo davka za nepremičnino
- stroški zavarovanja objektov
- stroški upravljanja
- vzdrževanje...

V najemnini niso upoštevani stroški porabe električne energije, vode, plina in komunalnih taks ter tekočega vzdrževanja.

Vse navedene stroške poravnava najemnik dodatno, kar je element najemne pogodbe.

Potencialni prihodek:

- bruto dohodek iz mesečne najemnine za nepremičnino

GURS -ETN realizirana oddaja v najem ; v času septemberj 2015. do marec 2016.

	m2	EUR/m2	EUR/m2
- MEDVODE 1994 leta, okt.2015.	64,00 m2	220	3,44 EUR/m2
- MEDVODE 1956 leta, jan.2016.	81,00 m2	350	4,32 EUR/m2
- MEDVODE 2011 leta, feb.2016.	53,00 m2	300	5,66 EUR/m2

- MEDVODE 2011 leta, feb.2016.	74,00 m2	330	4,46 EUR/m2
Povprečna vrednost najemnine	znaša	skupaj	4,47 EUR/m2

Izračun:	glej izmere				
m2	78,72 x	4,47 EUR/m2	=	351,85 EUR	
mes.	12,00 x	351,85 EUR/mes.	=	78,72 EUR	
znesek letne najemnine		skupaj	=	4.222,15 EUR	

Efektivni prihodek:

Odbitek za povprečno stopnjo neizkoriščenosti stanovanja za čas novega najemnika v primeru odpovedi starega najemnika in neizkoriščenosti.

Ocenjujemo, da je stopnja nezasedenosti in neizkoriščenosti

	5% bruto dohodka iz najemnine			
	0,05 x	4.222,15	=	-211,11 EUR
skupaj				-211,11 EUR

Tekoči poslovni odhodki:

Letni stroški, ki bremenijo lastnika posesti in znižuje potencialni dohodek iz najemnine:

- plačilo davka na nepremičnine
- stroški upravljanja in obratovanja
- stroški zavarovanja objekta
- vzdrževanje in večja popravila; rezervni sklad

	ocenjeno	skupaj	4% EUR/m2	
m2	0,04 x	4.222,15 EUR/m2	=	-168,89 EUR
skupaj			=	3.842,15 EUR

Kapitalizacija:

Stopnja kapitalizacije je sestavljena iz netvegane obrestne mere, nadomestila za tveganje, dodatka na nelekvidnost in dodatka za upravljanje z naložbo, premije za ohranitev kapitala.

Mera kapitalizacije, ocenjeno znaša.....0,08

- dobiček iz poslovanja 3.842,15 EUR
- mera kapitalizacije 0,08

0,08 / 0,08 = 48.026,90 EUR

B. Ocena vrednosti po načinu kapitalizacije donosa		
zaokroženo	SKUPAJ	48.026,90 EUR

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 čimbližje obravnavani lokaciji.

Po podatkih GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah- ETN evidenca o realizaciji prodanih nepremičnin v K.O. 1739 Zgornja Šiška
v času september 2015. do april 2016.

Primerljive nepremičnine K.O. Zgornja Šiška:			
1.	Ljubljana sklenitev posla zgrajeno uporabna površina neto prostorov	- Zgornja Šiška - sept. 2015. - 1963 leta - 46,00 m2 - 48,00 m2	
	skupaj	82.500,00 EUR	1.718,75 EUR/m2
2.	Ljubljana sklenitev posla zgrajeno uporabna površina neto prostorov	- Zgornja Šiška - sep.2015. - 1973 leta - 57,00 m2 - 60,00 m2	
	skupaj	113.000,00 EUR	1.883,33 EUR/m2
3.	Ljubljana sklenitev posla zgrajeno uporabna površina neto prostorov	- Zgornja Šiška - sep.2015. - 1965 leta - 40,00 m2 - 43,00 m2	
	skupaj	83.000,00 EUR	1.930,23 EUR/m2

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:	
Trisobno stanovanje del stavbe 15., kletna shramba, Martina Krpana ul.7., Ljubljana:	
glej izmere:	
uporabna površina dela stavbe	42,60 m2
odprta loža	2,90 m2
kletna shramba	7,10 m2
neto tlorisna površina skupaj	52,60 m2
objekt je zgrajen	
obnova fasade	1961 leta (starost objekta je 55 let)
komunalni priključki	2004 leta
ima centralno ogrevanje prostorov - daljinsko ogrevanje	
- ima priključke vode, elektrike, kanalizacijo, KTV	

Odstopanja	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.:	Primerljiva 3.:
	%	%	%
starost objekta	-1,00	-11,00	-3,00
vzdrževanje obj.in prost.-			
obnova fasade	2,00	2,00	2,00
standard obj.in prost.(funkcion.)-			
velikost prostorov		2,00	-2,00
komunal.opremlj. -			
ekonomska lokacija- tržnost:			
energetska izkaznica, razred D	-4,00	-4,00	-4,00
skupaj	-3,00	-11,00	-7,00
	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
prodajna cena	1.718,75	1.883,33	1.930,23
prodajna cena ocenjevale nepremičnine			
	1.667,19	1.676,17	1.795,12
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna		1.712,82 EUR/m2
Izračun:			
stanovanje del stavbe 15.			
m2 42,60 x	1.712,82 x	1,00 =	72.966,28 EUR
odprta loža m2 2,90 x	1.712,82 x	0,75 =	3.725,39 EUR
kletna shr. m2 7,10 x	1.712,82 x	0,50 =	6.080,52 EUR
skupaj m2 52,60			82.772,19 EUR

Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu skupaj z zemljiščem,
Trisobno stanovanje del stavbe 15., kletna shramba, Martina Krpana ul.7., Ljubljana:
zaokroženo skupaj 82.772,00 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 74.981,01 EUR
- B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu 48.026,90 EUR
- C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu 82.772,00 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 82.772,00 EUR

Nepremičnina:

STANOVANJE del stavbe 15. v III.nad.

ID znak: 1739- 6757-15

Martina Krpana ulica 7.,Ljubljana

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine:

**STANOVANJE del stavbe 15. v III. nadstropju s kletno shrambo - ID znak: 1739-6757-15,
v št. stavbe 6757 , K.O. 1739 Zgornja Šiška
na naslovu Martina Krpana ulica 7.,Ljubljana
z vrednostjo nepremičnine per 01.04.2016.**

znaša

zaokroženo

skupaj

82.772,00 EUR

Tržne razmere vplivajo na čas,potreben,da nepremičnino,ob primernem oglaševanju prodamo.
Ocenjujem čas za prodajo predmetne nepremičnine za čas do pol leta.

Ljubljana 01.04.2016.

Mavsar Irena



Priloga:

- Redeni izpis iz zemljiške knjige z dne 01.04.2016.
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- energetska izkaznica
- fotografije



Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1739 ZGORNJA ŠIŠKA	6757	DA	43	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: Podatki Registra nepremičnin

Podatki Katastra stavb

Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1739 številka stavbe 6757

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Martina Krpana ulica 5 Ljubljana, Martina Krpana ulica 7
POVRŠINA STAVBE (M2)	2.572,4
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1739 ZGORNJA ŠIŠKA	505/7	*254
1739 ZGORNJA ŠIŠKA	505/70	*254

ŠTEVILO ETAŽ	6
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	-2,8
ŠTEVILO STANOVANJ	40
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1961
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	2004
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetonski
VRSTA OGREVANJA	1 - daljinsko ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABLSKO TV	Da
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Podatki o energetske izkaznici

ŠTEVILKA IZKAZNICE	DATUM IZDAJE	DATUM VELJAVNOSTI	ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE (PDF)
2015-310-174-19912	15.05.2015	14.05.2025	

Deli stavbe z energetsko izkaznico: 17

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST	100 Mb/s
-----------------------	----------

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1739 številka stavbe 6757 številka dela stavbe 15

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Martina Krpana ulica 7
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	42,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	52,6 ✓
ŠTEVILKA ETAŽE	5
UPRAVNIK STAVBE	UVG PODJETJE ZA UPRAVLJANJE, VZDRŽEVANJE IN GRADNJE D.O.O.
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	3
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
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)
Odpsta loža	2,90
Klet, shramba	7,10

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Podatki o energetski izkaznici

Podatki o energetski izkaznici obstajajo le za stavbo!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↴

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

datki o stavbi

izkaznice: 2015-310-174-19912 Velja do: 14.05.2025

ntifikacijska oznaka stavbe:

ameznega dela ali delov stavbe: katastrska občina 1739

številka stavbe 6757

sifikacija stavbe: 1122103

o izgradnje: 1961

olov stavbe: Martina Krpana ulica 5 in 7, Ljubljana

idicionirana površina stavbe A_k (m^2): 2.451

celna št.: 505/70, 505/7

astrska občina: ZGORNJA ŠIŠKA

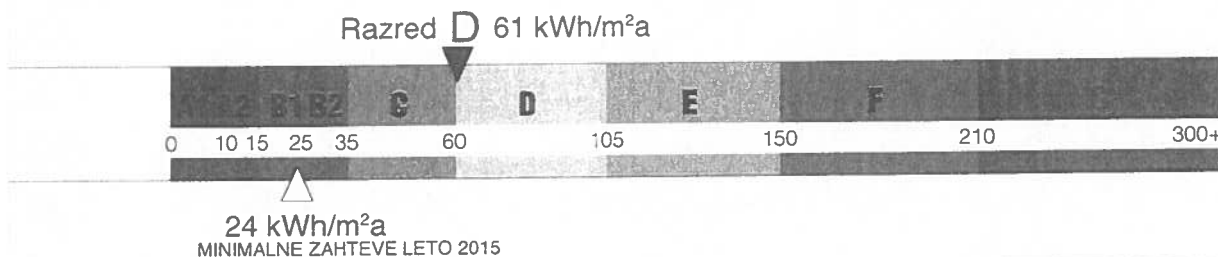
Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

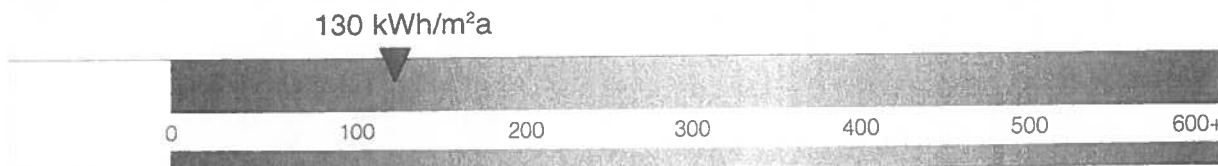
Naziv stavbe: VSS Martina Krpana 5 in 7



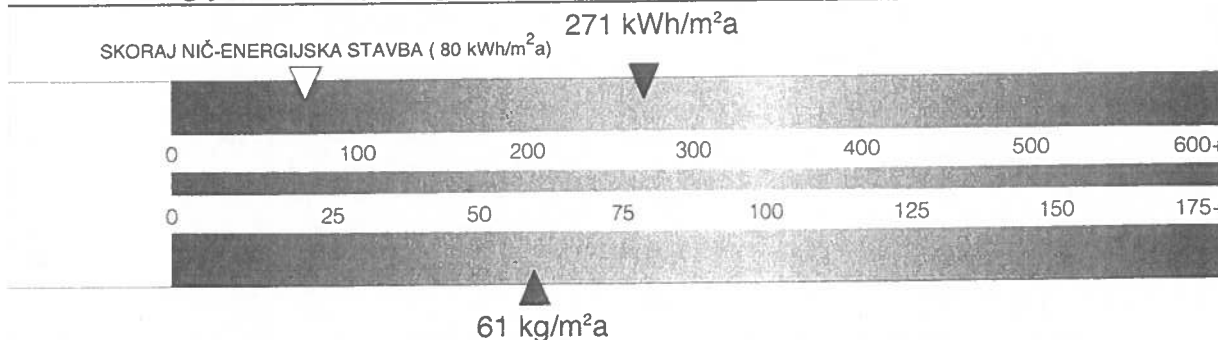
teplotna toplota za ogrevanje



vedena energija za delovanje stavbe



marna energija in Emisije CO₂



ajatelj

ERGO DESIGN, Peter Bevk s.p. (310)

in podpis odgovorne osebe: Peter Bevk

3: elektronski podpis,

um izdaje: 15.05.2015

Izdelovalec

Peter Bevk (174)

Ime in podpis: Peter Bevk

Opcija: elektronski podpis,

Datum izdaje: 15.05.2015

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBI

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-310-174-19912 Velja do: 14.05.2025

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Podatki o velikosti stavbe

Kondicionirana prostornina stavbe V_e (m ³)	8.287
Celotna zunanja površina stavbe A (m ²)	2.995
Faktor oblike $f_o = A/V_e$ (m ⁻¹)	0,36
Koordinati stavbe (X,Y):	103290 , 460401

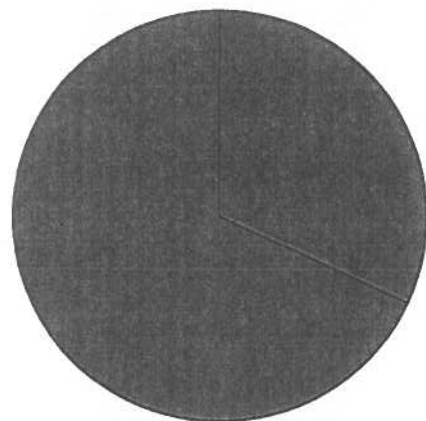
Klimatski podatki

Povprečna letna temperatura T_{pop} (°C)	9,8
--	-----

Dovedena energija za delovanje stavbe

Dovedena energija za delovanje stavbe	Dovedena energija	
	kWh/a	kWh/m ² a
Ogrevanje $Q_{t,n}$	102.239	42
Hlajenje $Q_{t,c}$	1.362	1
Prezračevanje $Q_{t,v}$	0	0
Ovlaževanje $Q_{t,st}$	0	0
Priprava tople vode $Q_{t,w}$	202.776	83
Razsvetljava $Q_{t,l}$	10.294	4
Električna energija $Q_{t,aux}$	2.515	1
Skupaj dovedena energija za delovanje stavbe	319.186	130

Struktura rabe celotne energije za delovanje
stavbe po virih energije in energentih (kWh/a)



-  Daljinska toplota - 102239 kWh/a (32%)
-  Električna energija - 216948 kWh/a (68%)

Obnovljiva energija porabljena na stavbi (kWh/a)	0
Primarna energija za delovanje stavbe (kWh/a)	665.055
Emisije CO ₂ (kg/a)	148.721

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE

Podatki o stavbi

izkaznice: 2015-310-174-19912 Velja do: 14.05.2025

Priporočila za stroškovne učinkovite izboljšave energetske učinkovitosti

repi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe

Toplotna zaščita zunanjih sten
Toplotna zaščita stropa proti podstrešju
Toplotna zaščita strehe-stropa v mansardi
Menjava oken
Menjava zasteklitve
Toplotna zaščita stropa nad kletjo
Odprava transmisijskih toplotnih mostov
Odprava konvekcijskih toplotnih mostov in izboljšanje zrakotesnosti

repi za izboljšanje energetske učinkovitosti sistemov KGH

Toplotna zaščita razvoda v nekondicioniranih prostorih
Vgradnja nadzornega sistema za upravljanje s toplotnimi pritoki
Prilagoditev moči sistema za pripravo toplote dejanskim potrebam po toploti
Vgradnja črpalk z zvezno regulacijo
Hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema
Rekuperacija toplote
Prilagoditev kapacitete prezračevalnega sistema dejanskim potrebam
Optimiranje časa obratovanja
Prilagoditev hladilne moči z izgradnjo hladilnika ledu
Priklop na daljinsko ogrevanje ali hlajenje
Optimiranje zagotavljanja dnevne svetlobe
Drugo: Vgradnja lokalnega rekuperatorja z namenom izboljšanja bivalnega ugodja.
Drugo: Namestitev termostatskih ventilov na grelna telesa - radiatorje.
Drugo: Zamenjava sistema priprave TSV z energetsko učinkovitejšim (SSE, toplotna črpalka ali daljinsko ogrevanje).

repi za povečanje izrabe obnovljivih virov energije

Vgradnja sistema SSE za pripravo tople vode
Vgradnja fotovoltaičnih celic
Ogrevanje na biomaso
Prehod na geotermalne energije

Organizacijski ukrepi

Ugašanje luči, ko so prostori nezasedeni
Analiza tarifnega sistema
Energetski pregled stavbe
Drugo: Osveščanje stanovalcev o učinkoviti rabi energije, sistemov ter naprav.
Drugo: Smotrna uporaba grelnikov tople sanitarne vode v času male tarife.

Opazila

Opazila so generična, oblikovana na podlagi ogleda stanja, rabe energije in izkušenj iz podobnih stavb.

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBI

Podatki o stavbi

Št. izkaznice: 2015-310-174-19912 Velja do: 14.05.2025

Vrsta izkaznice: računska

Vrsta stavbe: stanovanjska

Komentar in posebni robni pogoji

Energetska izkaznica je izdelana za leta 1961 zgrajeno večstanovanjsko stavbo na naslovu Martina Krpana ulica 5 in 7 v Ljubljani. Katastrska občina je 1739 Zgornja Šiška, številka stavbe je 6757.

Ukrepi za izboljšanje kakovosti ovoja stavbe: Za izpolnitev (trenutno veljavnih) minimalnih zahtev bi bila potrebna nadgradnja zunanjih sten z vsaj 6 cm toplotne izolacije, priporočena debelina pa je vsaj 7 cm ali več. Primera ustreznega toplotno izolacijskega materiala sta kamena volna (npr. Knauf Insulation plošča za kontaktne fasade FKD-S) ali ekspanzirani polistiren (npr. DEMIT AClimaTIVE ali DEMIT Original), ki je ekološko spornejša izbira. Izvedba naj bo v ustreznem tankoslojнем fasadnem sistemu. Pozornost mora biti posvečena prekinitvi toplotnih mostov (okoli oken in balkonskih plošč). Podzidek oz. cokol ter stene vkopane kleti so prav tako neizolirane. Ob prej omenjeni prenovi fasade se priporoča izkop do temeljev in nadgradnja kletnih sten z vsaj 6 cm ekspanziranega polistirena (EPS, npr. Knauf Insulation Polyfoam C-350), ki bo služil tudi kot zaščita hidroizolacije. Strop proti neogrevanemu podstrešju je prav tako pomanjkljivo izoliran. Tukaj se priporoča nadgradnja z vsaj 10 cm debelim slojem TI (npr. steklene volne Knauf Insulation Classic 040) in tla podstrešja - enostavnejša izvedba. Smotrnost izvedbe ukrepov: srednja.

Ukrepi za izboljšanje sistemom KGH: Priprava sanitarne tople vode (STV) naj se uredi z bolj ekonomičnim sistemom daljinskega ogrevanja. V nasprotnem primeru se predlaga zamenjava obstoječih grelnikov STV (bojler) z bolj izoliranimi in časovno krmiljenimi, ki omogočajo uravnavo temperaturo vode glede na (življenjske) navade stanovalcev. Nastavljena temperatura v grelniku naj ne presega 60 stopinj Celzija (pri manjši temperaturi se ustrezno manj izloča tudi vodni kamen). Ob menjavi grelnika STV naj se investira v izvedbo s povprečno debilno izolacije 40mm ali več. Predlaga se namestitev termostatskih ventilov na posamezna ogrevalna telesa – radiatorje (kjer še niso nameščeni). Ob sanaciji ogrevalnega sistema naj se obtočne črpalke za ogrevanje zamenjajo s frekvenčno krmiljenimi črpalčkami. Izvede naj se hidravlično uravnavošenje ogrevalnega sistema v izogib pregrevanju pritličnih stanovanj in pomanjkljivem dovodu toplote v stanovanjskih višjih etažah. Zaradi vzpostavitve boljše kvalitete zraka v posameznih stanovanjih (ustrezna vlažnost tekom letnih obdobj) naj se preuči implementacija lokalne rekuperacijske naprave. Smotrnost izvedbe ukrepov: srednja.

Priporoča se zamenjava žarnic z žarilno nitko ter halogenskih žarnic z energetsko učinkovitimi svetlobnimi viri (CFL oz. LE sijalke). V skupnih prostorih (stopnišča, kleti) se priporoča namestitev senzorskega krmiljenja razsvetljave. Smotrnost izvedbe ukrepov: visoka.

Organizacijski ukrepi: Smiselno naj se nastavi časovna in temperaturna regulacija delovanja ogrevalnega sistema (namestitev in uporaba termostatskih ventilov) in STV glede na prisotnost stanovalcev. Ključni faktor k doseganju manjših stroškov zaradi potreb po energiji (ogrevanje, STV, električna energija) so stanovalci za katere se priporoča smotrna ter učinkovita raba energije.

Obravnavana stavba je na osnovi energijskega kazalca »Potrebna toplota za ogrevanje stavbe« uvrščena v D razred energijske učinkovitosti (61 kWh/m²a).

Skladno z Direktivo 2010/31/EU - priloga 1 se stavba razvrsti v kategorijo: Stanovanjski bloki

Več informacij lahko pridobite na spletnem naslovu: <http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-sta>

Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES).

	dovoljeno	dejansko
Koeficient specifičnih toplotnih izgub - H'_T	0,45 W/m ² K	0,66 W/m ² K
Letna potrebna toplota za ogrevanje - Q_{NH}	24 kWh/m ² a	61 kWh/m ² a
Letni potrebni hlad za hlajenje - Q_{NC}	50 kWh/m ² a	1 kWh/m ² a
Letna primarna energija - Q_p	177 kWh/m ² a	271 kWh/m ² a

