

**Srečko VESELIČ, univ.dipl.ing.gradb. ( 1797/81 )**

sodni cenilec gradbene stroke ( Su 8/90-60 )

pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije ( G-816 )

član Urban Land Institute Europe ( 392684 )

Spodnji Rudnik II/3a , 1108 LJUBLJANA

Trdinova cesta 7, 1293 ŠMARJE - SAP (začasni naslov)

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 1

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-  
stava naslov) 8-08-2015 3 izvodih

(s) prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na recepts dne

, št. R

Pisanje je taksirano z (s) EUR v kolikih

- kolikovo je prejemalo za EUR

- pisanje je prejeto brez takse.

Prejeta vrednosti (denar, takse, vrednotnice in

od.). Podpis pristojne sodne osebe

## CENITVENO POROČILO

štev. S-150817-2

ocenitev tržne vrednosti nepremičnine

(vrednost nepremičninskih pravic izhajajočih iz lastništva nepremičnine)

poslovni prostor

k.o. 1738 Dravlje, št. stavbe 1364, št. dela stavbe 17

Celovška 291 , 1000 Ljubljana

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Izvršilni oddelek

opr.štev. 2645 In 136/2010

Upnik : FINANCE-OPERATIVA d.o.o. Kneza Koclja 37, Ljubljana

(zastopnik : Odvetnik Tomaž ČAD , Miklošičeva 20, Ljubljana)

Dolžnik : Vidosava HODIN, Brilejeva 16 , Ljubljana



# OSNOVNI PODATKI

po podatkih naročnika in javno dostopnih podatkih

## PREDMET OCENITVE

poslovni prostor  
Celovška 291 , 1000 Ljubljana

## ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI

**Celoten objekt stoji na zemljišču :**

katastrska občina	parc.št.	kultura	površina m2
1738 Dravlje	187/11	pozidano zemljišče	1.303,0
skupaj			<b>1303,0</b>

## LASTNIK NEPREMIČNINE

Vidosava HODIN  
Brilejeva 16, 1000 Ljubljana

## NAROČNIK CENITVE

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
Izvršilni oddelek, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

## VRSTA VREDNOSTI

tržna vrednost  
primerjalna in dohodkovna

## NAMEN OCENJEVANJA

**izvršilni postopek**

## DATUM OGLEDA

## DATUM CENITVE

17.08.2015

## DATUM VALUTE

**avg.15**

## PREDPOSTAVKE OMEJITVE IN POJASNILA

- Vse izračunane vrednosti so v skladu z MSOV prikazane brez pripadajočih davščin.
- Nepremičnino izkustveno ocenim brez ogleda. Pri izvršilnih postopkih izterjave sorazmerno majhnih zneskov se lastniki nepremičnine praviloma ne odzivajo na pisne pozive ali celo obiske na vratih nepremičnine. Kljub dobesedno detektivskemu delu, mi običajno ne uspe opraviti ogleda nepremičnine. Nepremičnino zato ocenim izkustveno, na podlagi svojih 24 letnih profesionalnih cenilskih izkušenj ter dovolj bogatih podatkov GURS iz popisa nepremičnin. S tem je tudi strošek postopka manjši.

# OPIS NEPREMIČNINE

## LOKACIJA

- območje	III
- ocenjena oddaljenost od središča ( km )	5
- ocenjena gostota prebivalstva ( preh / ha )	250
- vrsta javnega potniškega prometa	mestni promet
- oddaljenost od objektov družbenega standarda ( km )	manj kot 2
- oddaljenost od kulturnih in športnih objektov ( km )	manj kot 2

## KOMUNALNA OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA

### Individualna komunala

- vodovod	X
- kanalizacija, ČN ali greznica	X
- elektrika	X
- telefon	X
- kabelska TV	X
- vročevod	X
- plin	

### Kolektivna komunala

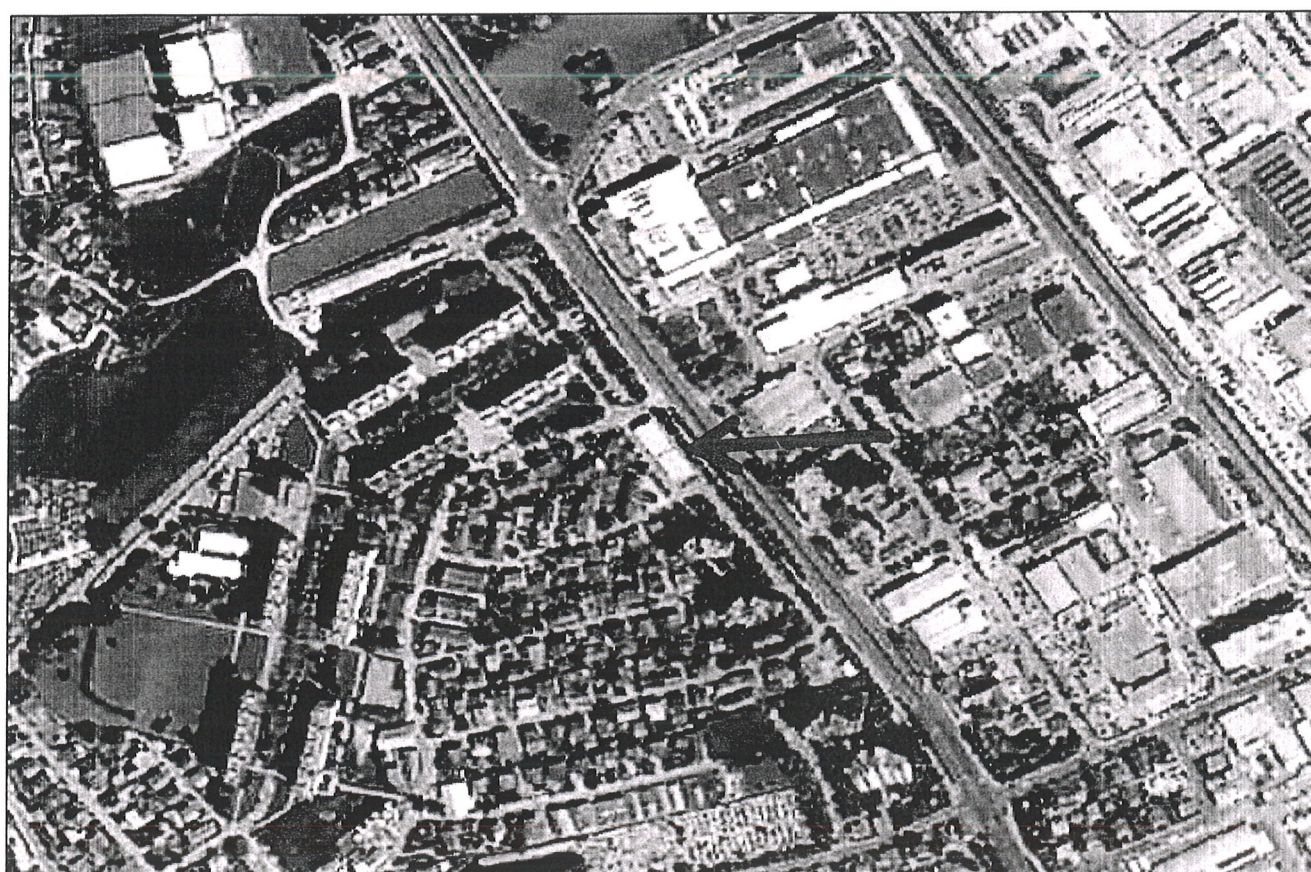
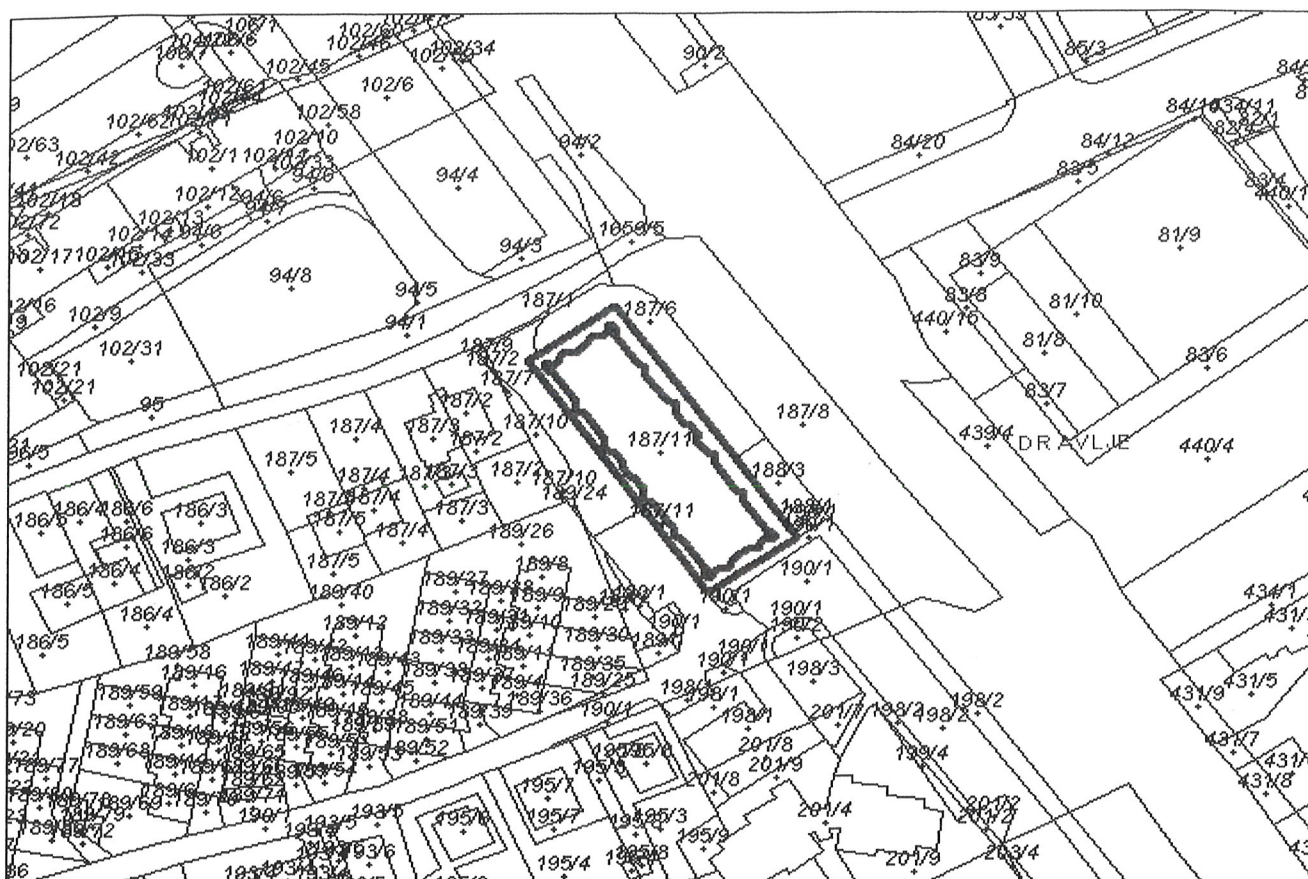
- makadamska cesta	
- asfaltirana cesta	X
- robniki in pločniki	X
- zunanja parkirišča	X
- odvodnjavanje	X
- javna razsvetljava	X
- zelenice	X
- otroška igrišča	

## OBJEKTI IN PROSTORI

- temelji	armirano betonski
- nosilni zidovi	masivni
- nosilna medetažna konstrukcija	masivna
- etažnost	K+P+1
- streha	hladna
- okna	industrijska
- vrata	industrijska
- talne obloge	keramika
- talne obloge > mokri prostori	keramika
- obdelava sten	slikano
- ogrevanje	centralno
- prezračevanje	naravno
- elekto instalacije	razsvetljava in moč
- protipotresna gradnja	ne
- osnovna starost	1993
- starost prenovitvenih del	-
- tekoče vzdrževanje	-
- investicijsko vzdrževanje ( posodobitve )	ne
- funkcionalna zastarelost ( posodobitve )	ne
- ekonomska zastarelost ( manjvrednost zaradi zunanjih vplivov )	ne

Pri finalni obdelavi prostorov ter tipu stavbnega pohištva glede na starost objekta ali predelav predpostavim zgoraj navedene elemente.





katastrski načrt in ortofoto posnetek lokacije  
GURS, prostor-s.gov.si



Katastrska občina Številka stavbe Katastrski vpis Število delov stavbe Vrednost nepremičnine Grafični prikaz  
 1738 DRAVLJE 1364 DA 39 na voljo samo za del stavbe

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljav

Katastrska občina 1738 številka stavbe 1364

**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE Ljubljana, Celovška cesta 291  
 POVRŠINA STAVBE (M2) 1.974,1  
 DEJANSKA RABA STAVBE nestanovanjska  
 PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1738 DRAVLJE	187/11	840
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	7,1	
ŠTEVILO STANOVANJ	0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	36	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1993	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA	1 - daljinsko ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
DVIGALO	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

**Podatki o energetski izkaznici**

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

**Podatki o širokopasovnem internetu**

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST 30 Mb/s

**Seznam delov stavbe**

Parcele						
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1738 DRAVLJE	187/11	1.303	NE	0,00	€	

VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

**Zgodovinski izpis iz zemljiške knjige (od 1. maja 2011)**

čas izdelave izpisa: 17.8.2015 - 19:20:18

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe  
vir ID znaka: 3 - določi VS  
ID znak: 1738-1364-17

posamezni del št. 17 v stavbi št. 1364 k.o. 1738 - DRAVLJE (ID 5422086)

Dn vpisa	Dn 0/1849
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 9334942  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1

Dn vpisa	Dn 0/1849
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59

**imetnik:**

1. EMŠO: *podatek ni vpisan* (datum rojstva: 29.06.1956)  
osebno ime: Vidosava Hodin  
naslov: Brilejeva ul. 16, 1000 Ljubljana - dostava

Dn vpisa	Dn 0/1849
začetek učinkovanja vpisa	01.01.1849 00:00:00
izvedba vpisa	30.04.2011 23:59:59

**omejitve:** Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	učinkovanja vpisa	učinkovanja izbrisa	vrsta
13355992	23.08.2010 09:00:00		401 - vknjižena hipoteka

izsek iz ZK izpiska  
nepremičnina , osnovni pravni položaj





spletno dostopna fotografija objekta

# UPORABLJENE STROKOVNE OSNOVE

1. The Appraisal of Real Estate, več avtorjev , Appraisal Institute Chicago, 13.izdaja, 2008
2. Income Property Valuation , J.D. Fisher, R.S. Martin, Dearborn, 1994
3. Basic of Real Estate Appraisal, R.M. Bets , S.J. Ely , D. McKenzie, South-Western, 2001
4. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, IVSC, London, 10. izdaja, 2013

## IZJAVA OCENJEVALCA

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam :

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za moj storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

## VREDNOST

1. *Če imamo denar, lahko kupimo katero koli stvar.  
Če pa imamo neko stvar, jo lahko prodamo samo za določen denar.*
2. *Nekoč je mlad kmet na svoji njivi izkopal lep kamnit kipec. Nese ga je zbiralcu, ki je imel rad vse, kar je bilo lepega. Ponudil mu ga je in zbiralec ga je kupil za visoko ceno. In sta se razšla.*

*Ko je kmet z denarjem hodil proti domu, je tuhtal in si rekel : " Koliko denarja, kakšno življenje si bom lahko sedaj privoščil. Kako, da je nekdo pripravljen dati toliko denarja za mrtve obklesan kamen, ki je tisoč let zakopan in pozabljen ležal v zemlji ?*

*Zbiralec pa si je medtem ogledoval svoj kipec in razmišljal : Kakšna lepota, kakšna živost, sveže sanje po tisočletnem sladkem spanju. Kako lahko kdorkoli zamenja vse to za denar, mrtvo sredstvo brez vsake duše ?*



# NETO OBRAČUNSKA POVRŠINA

Po podatkih GURS

neto tlorisna površina stanovanja

35,40

skupaj neto tlorisna

35,40

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih

Katastrska občina 1738 številka stavbe 1364 številka dela stavbe 17

## Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE

Ljubljana, Celovška cesta 291

KATASTRSKI VPIS

DA

DEJANSKA RABA DELA STAVBE

poslovni prostori

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

34,1

POVRŠINA DELA STAVBE (M2)

35,4

ŠTEVILKA ETAŽE

2

UPRAVNIK STAVBE

-

LEGA DELA STAVBE V STAVBI

2 - pritličje

ŠTEVILKA NADSTROPJA

-

LETO OBNOVE OKEN

-

LETO OBNOVE INSTALACIJ

-

## Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih ↴

# PRIMERJALNO TRŽNA VREDNOST

Baza Geodetskega inštituta Slovenije, aplikacija Trgospop, obdobje od 01.01.2014 dalje, površina 40-49 m2, osnovna starost 1985-1999

DATUM	ŠTEV POSILA	LOKACIJA Ljubljana	LETO GRADNJE	NTP m2	CENA eur	FAKTOR PRILAGODITVE lokacija	PRILAGOJENA VREDNOST eur/m2	PRILAGOJENA VREDNOST eur
-------	----------------	-----------------------	-----------------	-----------	-------------	------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

03.03.2014	124651	Brnčičeva 13	1992	47,00	42.000,00	1,00000	893,62	42.000,00
10.11.2014	178574	Nove Fužine 49	1989	45,00	77.000,00	1,00000	1.711,11	77.000,00
22.04.2015	209685	Dunajska 111	1997	41,00	42.000,00	1,00000	1.024,39	42.000,00

skupaj

133,00

161.000,00

ponderirano povprečje primeljivih prodaj

1.210,00

eur/m2

dodatni faktor

1,00

dodatni faktor

1,00

prilagojeno ponderirano povprečje

1.210,00

eur/m2

predmetna nepremičnina

m2

35,40

eur

42.830,0



# DOHODKOVNA VREDNOST

## metoda diskontiranja najemnine

### Podatki o tržni najemnini doseženi na prosto konkurenčnem trgu

vir podatkov : Geodetski inštitut Slovenije, aplikacija Trgoskop, dejanske oddaje  
 opazovano obdobje : zadnje  
 opazovana lokacija : Ljubljana izven centra  
 tip nepremičnine : 40-49 m<sup>2</sup>, starost 1989-1999

štev. posla	naslov po opisu v bazi leto gradnje	neto površina m <sup>2</sup>	mesečna najemнина eur/mes
124006	Pokljukarjeva - 1998	44,00	400,00
165590	Nove Fužine - 1989	44,30	400,00
212257	Avčinova - 1991	44,00	500,00

<b>skupaj</b>	<b>132,30</b>	<b>1.300,00</b>
---------------	---------------	-----------------

vrednost najemnine na enoto površine  
 odstopanje končne cene od ponudbe  
 ocenjena vrednost najemnine

eur/m <sup>2</sup>	<b>9,83</b>
%	0,00
eur/m <sup>2</sup>	<b>9,83</b>

### Izračun dohodkovne vrednosti

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
1.1	Uporabna površina = NP	podatek	35,40	m <sup>2</sup>
2.1	Mesečna tržna najemнина	podatek	9,83	eur/m <sup>2</sup>
2.2	Korekcijski faktorji			
	- delež neoddanosti	ocena	-7,50	%
	- primernost in atraktivnost okolja	ocena	0,00	%
	- zamuda pri posodabljanju	ocena	0,00	%
	- možnost fleksibilne razporeditve	ocena	-3,00	%
	- razmere osvetljevanja in prezračevanja	ocena	0,00	%
	Skupen korekcijski faktor	seštevek	-10,50	%
2.3	Izračunana korigirana mesečna najemнина	2.1 * 0,01 * (100+2.2)	8,80	eur/m <sup>2</sup> NP
3.1	Bruto letni donos	1.1 * 2.3 * 12	3.738,24	eur

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
4.1	Stroški gospodarjenja (od bruto donosa)			
	Tekoče vzdrževanje	ocena	2,00	%
	Upravljanje	ocena	0,80	%
	Tveganje izpada najemnine	ocena	1,50	%
4.2	Skupni stroški gospodarjenja	seštevek	4,30	%
4.3	Skupni letni stroški gospodarjenja	$3.1 * 4.2 * 0,01$	161,00	eur
5.1	Neto letni donos	$3.1 - 4.3$	3.577,24	eur
6.1	Razdelitev neto donosa			
6.2	Delež neto donosa zemljišča	ocena	20,00	%
6.3	Delež neto donosa objekta	$100 - 6.2$	80,00	%
7.1	Ekonomska življenska doba			
7.2	Prisojena starost (s posodobitvami)	ocena	22,00	let
7.3	Celotna ekonomska življenska doba	ocena	70,00	let
7.4	Preostala ekonomska življenska doba	$7.3 - 7.2$	48,00	let
7.5	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 1. posodobitve po 25 letih	ocena	15,00	let
7.6	Povečanje preostale ekonomske dobe zaradi opravljene 2. posodobitve po 50 letih	ocena	0,00	let
7.7	Nova preostala ekonomska življenska doba	$7.4 + 7.5 + 7.6$	63,00	let
8.1	<b>Pričakovana stopnja kapitalizacije</b>	strok.literatura	<b>7,00</b>	%
8.2	<b>Diskontni anuitetni faktor</b>	srednja vrednost odčitek iz tabele	14,08	
9.1	Vmesna vrednost nepremičnine	$8.2 * 5.1$	50.367,50	eur



114

ŠTEV	ELEMENT IZRAČUNA	POSTOPEK	VREDNOST	ENOTA
10.1	Upoštevanje neopravljenih posodobitev			
10.2	Vmesni vrednostni delež objekta	$9.1 * 6.3 * 0,01$	40.294,00	eur
10.3	Odbitek vrednosti 1.posodobitve			
10.3	Delež posodobitvenih stroškov	ocena	15,00	%
10.4	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,2329	
10.5	Odbitna vrednost 1.posodobitve	$10.2 * 10.3 * 0,01 * 10.4$	1.408,00	eur
10.6	Odbitek vrednosti 2.posodobitve			
10.7	Delež posodobitvenih stroškov	10.3	15,00	%
10.8	Faktor denarne vrednosti kapitala	odčitek iz tabele	0,0543	
10.9	Odbitna vrednost 2.posodobitve	$10.2 * 10.7 * 0,01 * 10.8$	328,00	eur
10.10	Končni vrednostni delež objekta	$10.2 - 10.5 - 10.9$	38.558,00	eur
11.1	Dohodkovna vrednost			
11.2	Končni vrednostni delež objekta	10.10	38.558,00	eur
11.3	Vrednostni delež opremljenega zemljišča	$9.1 * 6.2 * 0,01$	10.074,00	eur
11.4	<b>Izračunana dohodkovna vrednost</b>	$11.2 + 11.3$	<b>48.630,0</b>	<b>eur</b>
11.5	Dohodkovna vrednost na enoto NEP		1.374,00	eur/m2

Der  
„Ross-Brachmann“

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)  
von Grundstücken und  
des Wertes baulicher Anlagen**

von

Dipl.-Ing. Peter Holzner  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Ulrich Renner  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**29. Auflage**

**THEODOR OPPERMANN VERLAG**

**III. Wertermittlungsverfahren**

**Kapitalisierungszinssätze**

Einfamilienhäuser	2,5 - 3,5 %
Mietwohngrundstücke	3,5 - 4,5 %
Miethäuser, bevorzugte bis gute Lage	2,5 - 5,0 %
Mietwohnhäuser, einfache Lage	4,0 - 6,5 %
Wohn- und Geschäftshäuser	5,0 - 7,0 %
Büro- und Geschäftshäuser *)	5,0 - 7,0 %
Kaufhäuser *)	5,5 - 6,5 %
Einkaufszentren, SB-Märkte	6,5 - 7,0 %
Industriegrundstücke	6,5 - 8,0 %

\*) In Toplagen kann der Kapitalisierungszinssatz oft noch um ½ bis 1 % unterschritten werden.

Zum „Vereinfachten Ertragswertverfahren“ siehe Kapitel III, Ziff. 2 „Nicht normierte Verfahren“, Absatz 2.1.



# REKAPITULACIJA

primerjalna vrednost nepremičnine	42.830,00	eur
dohodkovna vrednost nepremičnine	48.630,00	eur

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE

45.700,00

EUR

Šmarje-Sap,

17.08.2015

