



## **POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI**

**Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini**

**POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 26.**

**K.O. Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana**

**ID znak: 1735-3627-26**

**Ljubljana 27.02.2019.**



**Cenilec:**

**Mavsar Irena**

*Chavco Irena*

**Predmet ocenjevanja:**

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:</b>
<b>POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 26.</b>
<b>K.O. Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana</b>
<b>ID znak: 1735-3627-26.</b>

**Zemljiškoknjižni podatki :****1. Redni izpisi iz zemljiške knjige z dne 01.12.2018.:****ID znak: 1735-3627-26****K.O. 1735 Stožice, stavba 3627, del stavbe 26.****se vpiše posamezni del stavbe- nestanovanjska raba v izmeri 12,25 m2  
na naslovu Dunajska c.177., Ljubljana****Vknjižbe in omejitve:**

V zemljiški knjigi so vknjižene hipoteke in zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ,ter zaznamba izvržb Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam v tej oceni vrednosti nepremičnine.

Vknjižena je tudi stvarna služnost (nujna pot) nestavarno breme za del stavbe 204.

**Posebni omejitveni pogoji:**

Dolžnik in lastnik nepremičnine se ogleda ni udeležil in mi ni omogočil ogleda notranjosti stavbe št.3627, K.O. Stožice in prostorov stanovanja-del stavbe 200..

Opravila sem ogled zunanosti objekta in okolice.

Oceno vrednosti nepremičnine opravi ob predpostavkah:

- da je notranjost stavbe skladna z obdobjem in načinom gradnje in stanjem nepremičnine.
- da so podatki uradnih evidenc o nepremičninah pravilni in točni.

**Lastnik nepremičnine:****POLONA POLAK, Ljubljana****delež 1/1****Naročnik ocenjevanja:**

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 In 1171/2015., dopis sem prevzela

29.11.2018., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi upnika:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ul.1., Ljubljana, proti dolžniku: POLONA

POLAK, Polanškova ul.37., Ljubljana; DRAGICA POLAK Dunajska 177., Ljubljana,

zaradi izterjave 5.283.978,71 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnin:****ID znak 1735-3627-25****ID znak 1735-3627-26****ID znak: 1753-3627-108****ID znak 1735-3627-204****vse v lasti dolžnice Polone Polak do 1/1****ID znak 1735-3627-200****ID znak 1974-35/1****vse v lasti dolžnice Dragice Polak do 1/1**

**Namen ocenjevanja:**

Ocenjuje se tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

**Ocena vrednosti:**

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

**Neto tlorisna površina :**

glej postavko izmere - po navedbi v ZK:

**1. Parkirno mesto del stavbe 26. v 1 etaži:**

uporabna površina	-	12,25 m <sup>2</sup>
<b>neto površina</b>	<b>skupaj</b>	<b>12,25 m<sup>2</sup></b>

**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. 27.02.2019.  
Ogled nepremičnine: 13.12.2018.  
Datum izdelave: 27.02.2019.

**POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE.**

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:</b>
<b>POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 26.</b>
<b>K.O. Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana</b>
<b>ID znak: 1735-3627-25</b>

**Lastnik nepremičnine:**

**POLONA POLAK, Ljubljana**

**delež 1/1**

**Naročnik ocenjevanja:**

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 3033 In 1171/2015., dopis sem prevzela 29.11.2018.

**Ogled na kraju samem:**

Z dopisom sem razpisala ogled nepremičnine za dan 13.12.2018. Vabilo naslovljeno na dolžnici in lastnici nepremičnin Polone Polak Polanškova ul. 37., Ljubljana in Dragice Polak Dunajska c. 177., Ljubljana se je podpisano vrnilo nazaj na moj naslov, toda ogleda se nista udeležili.

Ogled zunanosti nepremičnine in soseske sem opravila sama dne 13.12.2018.  
V objekt in kletni prostor mi ni bil omogočen vstop!

#### Neto tlorisna površina :

glej post izmere:

#### 1. Parkirno mesto del stavbe 26.v 1 etaži:

uporabna površina	-	12,25 m <sup>2</sup>
<b>neto površina</b>	<b>skupaj</b>	<b>12,25 m<sup>2</sup></b>

#### Podlaga vrednosti.

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

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

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 27.02.2019.

Ogled nepremičnine: 13.12.2018.

Datum izdelave: 27.02.2019.

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:			
POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 25., K.O. 1735 Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana ID znak: 1735-3627-25			
z vrednostmi per. 27.02.2019.			
	znaša	skupaj	14.701,00 EUR

#### VSEBINA:

IZJAVA OCENJEVALCA

PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

#### 1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

#### 2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

2.1 opis in analiza zemljišča

2.2 opis in analiza objekta

#### 3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI

3.1 zemljišče

3.2 objekt

a. nabavnovrednostni način

b. na donosu zasnovan način

c. način primerljivih prodaj-tržni pristop

d. uskladiitev in končna ocena vrednosti



**Dokumentacija:**

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Gradbeno dovoljenje št. 351-208/2008-31101-6 z dne 25.04.2008.:
- Uporabno dovoljenje-pavomočeno 13.05.2010.
- Etažni načrt

**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 mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora.
- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s " standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin".
- sem opravila osebni ogled nepremičnine, ki so predmet tega poročila.
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokovnjakov.

**PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.**

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

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

Cenilec

Irena Mavsar



*Chavara Ylene*

### Uporabljeni viri in predpisi:

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

### Opis nepremičninskega trga:

Poročilo GURS za 1.polletje 2018.:

V prvem polletju 2018. se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je bila v primerjavi z rekordnim številom, ki so bile dosežene v letu 2017. nekoliko manjša. Rahel upad trgovanja z nepremičninami v letu 2018. je predusled posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj in rasti cen nepremičnin.

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v letu 2018. zelo približale vrednostim iz leta 2008. Kriza nepremičninskega trga se je začela v začetku leta 2008 z izrazitim upadanjem prometa z nepremičninami ,cene so dosegle najvišjo raven 2007. leta. Gibanje cen nepremičnin je nato z večjim ali manjšim zamikom sledilo povpraševanju in je gibanje prometa z nepremičninami in vrednosti do leta 2015. postopoma padalo in doseglo dno.

Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah je večja kupna moč prebivalcev in ugodna stanovanjska posojila. Po pričakovanju cene stanovanjskih nepremičnin najhitreje rastejo v Ljubljani in okolici ter na Obali.

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

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

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

Trgovanje z zemljišči za izgradnjo stavb je v letu 2018. kazalo znake umerjanje, cene pa so postopoma rastle. Velika večina zemljišč je bila realizirana za gradnjo družinskih hiš v lastni

režiji. Povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in okolici.

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

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

Obseg trgovanja s poslovnimi nepremičninami je začel v zadnjem letu stagnirati in ne kažejo trenda rasti cen. Največ je bilo trgovanja s pisarniškimi prostori.

Ugodne gospodarske razmere in splošna rast nepremičninskega trga vplivajo tudi na nekoliko povečan obseg trgovanja in rahlo rast cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Na postopno umirjanje rasti nepremičninskega trga kaže tudi gibanje števila delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb. Od prve polovice leta 2015. do 1. polovice leta 2017. značilen močan trend rasti, nato pa je njihovo število začelo upadati.

### **Namen ocenjevanja:**

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

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

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

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

### **Standard in definicija vrednosti:**

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

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

### **Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnine:**

#### **1. nabavnovrednostni način:**

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

#### **2. način kapitalizacija donosa:**

Na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost

temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali ga bi lahko ustvaril lastnik pravice.

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

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

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

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

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

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

### 5.4. Končna vrednost:

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

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:			
POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 26., K.O. 1735 Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana ID znak: 1735-3627-26 z vrednostmi per. 27.02.2019.			
znaša	skupaj	14.701,00 EUR	

To poročilo obsega 18 oštevilčenih strani.

Poročilo je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, izvajalec en podpisan izvod.

## 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

### OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.

Predmet ocenjevanja je stanovanjsko-poslovni objekt s št. stavbe 3627, del stavbe 26. v K.O. Stožice, na naslovu Dunajska c. 177., Ljubljana, ID znak: 1735-3627-26.

Del stavbe 26 je parkirno mesto v 1. etaži objekta s št. stavbe 3627..

Stanovanjsko-poslovna stavba št. stavbe 3259 stoji na parceli št. 711/10 - površina zemljišča pod stavbo 1,663 m<sup>2</sup> - stavbno zemljišče.

### OPIS OKOLJA:

Objekt ima sedem etaž in se nahaja tik ob Dunajski cesti, uvoz ima iz Dunajske ceste na

Vavpotovičevo ulico iz katere je uvoz v garažo in vhod v del objekta s stanovanji.  
 Vhod v poslovne prostore v pritličju je iz ploščadi pred objekti ob ob Dunajski cesti.  
 V okolici so enostanovanjske hiše in višji stanovanjsko-poslovni objekti.

OPIS ZEMLJIŠČA: Zemljišče leži v ravnini.

DOSTOP: Dostop je iz urejene asfaltirane ceste

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: elektrika, vodovod, kanaliz, kabelsko omrežje.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

Ceste so asfaltirane z razsvetljavo, kanalizacijo in primerno signalizacijo in proge mestnega prometa.

DRUŽBENI DEJAVNIKI:

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

## 2. OPIS in ANALIZA OBJEKTA:

### Stanovanjsko-poslovni objekt št. stavbe 3627:

Stanovanjsko-poslovni objekt ima sedem etaž: dve kleti, pritličje in štiri etaže, zgrajen 2009. leta. Po podatkih GURsa je v objektu 32 stanovanj in šest poslovnih prostorov.

V kleti so parkirna mesta, kletne shrambe stanovalcev in skupni prostori objekta.

V pritličju so poslovni prostori, v ostalih etažah so stanovanja.

Za vertikalno povezavo med etažami služi notranje armiranobetonsko stopnišče in po moji oceni tudi dvigalo.

Dostop v kletni etaži je po zunanji uvozni rampi.

Objekt je priključen na elektriko, vodovod in kanalizacijo. Ogrevanje stanovanjskih prostorov je s centralno kurjavo.

Zunanja ureditev objekta je urejena kot tlakovana ploščad pred poslovnimi prostori v pritličju ob Dunajski cesti in iz nasprotne strani iz Vavpotovičeve ulice odprt uvoz v 1. kletno etažo.

Iz te etaže je dvojni vhod v stopnišče v etažo s stanovanji in odprta parkirna mesta in v drugo klet, ki je zaprta z vižnimi vrati pri vходу iz 1. kleti.

Za osebe je vhod iz Vavpotovičeve c. po stopnicah ali rampi v kletno etažo, ki je proti cesti odprta.

Konstrukcija:

Temelji:	amiranobetonski
Zidovi:	opeka
Strop:	amiranobetonski
Streha:	ravna, terase
Fasada:	finalno izdelana - trajna izdelava
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	Objekt je zgrajen v letu 2009. - starost objekta je 10 let.

Okna:	luksiran aluminij
Vrata:	lesena
Stene:	finalno izdelane
Strop:	finalno izdelane
Tlaki:	keramika, parket
Višina prostorov:	2,50m

Instalacije v objektu:

Elektrika: ima

Vodovod: ima

Kanalizacija: ima

stanovanjski prostori imajo ogrevanje prostorov s centralno kurjavo

### **Pokrito parkirišče v 1.etaži del stavbe 26.:**

Po podatkih GURSa se parkirna mesta nahajata v prvi etaži - to je kletna etaža stanovanjsko-poslovnega objekta na naslovu Dunajska c.177.,Ljubljana.

V kletno etažo je dostop po uvozni rampi preko dviznih vrat v 1 etažo in po notranjem stopnišču. Etaža s parkirnimi mesti je asfaltirana z označnim parkirnimi mesti. Etaža ima prisilno prezračenje in elektriko za razsvetljavo, hidrante...

Upravljalca stavbe - PUN nepremičnine d.o.o., Kersnikova ul.10a., Ljubljana sem zaprosila za informacijo o gradbenem in uporabnem dovoljenju in etažnem načrtu.

Poslali so mi gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje ter etažni načrt, ki ga prilagam dopisu Okrajnega sodišča v Ljubljani.

Za obračun sem upoštevala neto izmere po podatkih v zemljiški knjigi - nestanovanjska raba 12,25 m<sup>2</sup> za obe parkirni mesti.

### **OPREMA NI PREDMET CENITVE !**

#### **Stanje in vzdrževanje objekta:**

Objekt je dobro vzdrževan, klet s parkirnimi mesti je dobro vzdrževana.

V objekt in kletno etažo mi ni bil omogočen vstop!

#### **Zunanja ureditev:**

Zunanja ureditev objekta je urejena kot tlakovana ploščad pred poslovnimi prostori v pritličju ob Dunajski cesti in iz nasprotne strani iz Vavpotovičeve ul. uvoz v kletno etažo.

### **3. Analiza najugodnejše uporabe:**

je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, stroškovno primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja.

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

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva, smiselna in verjetna

Upravljalca stavbe št. 3627, PUN nepremičnine d.o.o., Kersnikova ul.10a., Ljubljana sem zapro-

sila za informacijo o gradbenem ,uporabnem dovoljenju in etažni načrt objekta.

**Za objekt je izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-208/2008-31101-6 z dne 25.04.2008.:**

- gradbeno dovoljenje je izdano investitorju -podjetju MREŽA JIT d.o.o. Ježa 100.,Ljubljana.
- izdala RS Upravna enota Ljubljana-izpostava Bežigrad,Linhartova 13.,Ljubljana.

**Za objekt je izdano pravomočno Uporabno dovoljenje z dne 13.05.2010.**

Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in etažni načrt so priloženi dopisu Okrajnemu sodišču v Ljubljani.

Za obračun sem upoštevala neto izmere po podatkih v zemljiški knjigi -stanovanjska raba v izmeri 64,99 m2,ki se nekoliko razlikuje od podatkov v GURSu in etažnem načrtu.

Za stanovanjsko-poslovni objekt s sedmimi etažami je najboljša uporaba nepremičnine obstoječe stanje!

#### **IZMERE:**

po podatkih v zemljiški knjigi:

Za obračun sem upoštevala neto izmere po podatkih v zemljiški knjigi - nestanovanjska raba v izmeri 12,25 m2 za PM št.26.

#### **1.Parkirno mesto del stavbe 25.v 1 etaži:**

uporabna površina	-	12,25 m2
<b>neto površina</b>	<b>skupaj</b>	<b>12,25 m2</b>

#### **OCENJEVANJE VREDNOSTI. - po nabavno vrednostnem načinu:**

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

#### **1. Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju:**

Ocena vrednosti zemljišča glede na lokacijo zemljišča in glede na komunalno ureditev okolja v katerem se nahaja zemljišče ter na podlagi primerljivih prodaj sličnih zemljišč na trgu nepremičnin.

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| - uporabna vrednost glede na namembnost | - stanovanjsko-poslovni objekt     |
| - funkcionalna ugodnost                 | - lokacija - K.O.Stožice           |
| - izrabljenost zemljišča                | - dobra                            |
| - gostota pozidave                      | - do 250 preb./ha                  |
| - lokacija                              | - v stanovanjsko-poslovnem naselju |

##### **a. Individualna komunalna oprema:**

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

Objekt ima ogrevanje prostorov s centralno kurjavo.

##### **b. Kolektivna komunalna oprema:**



objekti in naprave kolektivne rabe:

Asfaltirane ceste do objekta z odvodnavanjem in razsvetljavo.

C. Izračun:

- a. stavbišče in funkcionalno zemljišče - parcela št. 711/10 - površina zemlj.pod stavbo - 1.663 m<sup>2</sup>, od skupne vrednosti nepremičnine ocenim za cca 40%

4.500,00 EUR

**Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju**

**znaša skupaj**

**4.500,00 EUR**

**2. GRADBENA VREDNOST.**

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:

Projektanska ocena investicije - primerjava s podatki v PEG gradbeni portal: PARKIRNA HIŠA - zaprta izvedba s prezračevalno napravo; P +3N v nizu z dvema fasadama- srednji cenovni razred - 2018. leto. Zahtevnost objekta : II.

Dejanska izvedba je vse tri etaže v kleti.

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta			z DDV
			693,22 EUR/m <sup>2</sup>
2. stroški za projektno dokumentacijo, soglasja,	7,80%		49,91 EUR/m <sup>2</sup>
- upravljanje in vodenje projekta, stroški finans. projekta,			
raziskave in preiskave, komunalni prispevek	7,20%		48,53 EUR/m <sup>2</sup>
	2. skupaj		98,44 EUR/m <sup>2</sup>
	1. in 2.		741,75 EUR/m <sup>2</sup>
strošek za enoto neto tlorisne površine			
ocena	znaša skupaj		741,75 EUR/m <sup>2</sup>

**IZRAČUN:**

glej postavko 2.00 - IZMERE :

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

PM	m <sup>2</sup>	12,25 x	98,44 x	1,00 =	1.205,86 EUR
			2. skupaj		1.205,86 EUR

**1. gradbena vrednost:**

PM 2x	m <sup>2</sup>	12,25 x	693,22 x	1,00 =	8.491,95 EUR
skupaj	m <sup>2</sup>	12,25			8.491,95 EUR
<b>Nadomestitveni strošek</b>			<b>NS</b>	<b>skupaj</b>	<b>8.491,95 EUR</b>

**A. Kratkotrajne komponente:**

**a. Ozdravljive komponente:**

dotrajana finalna izdelava prostorov, konstr.

za 1 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine

m<sup>2</sup> 12,25 x 15,00 EUR/m<sup>2</sup> = -183,75 EUR



b.	neozdravljive komponente: za strojne in elektro instalacije				
		12,25 x	15,00 EUR/m2	=	-183,75 EUR
	A. Kratkotrajne komponente a.in b.		skupaj		-367,50 EUR
			NS		8.491,95 EUR
B.	Dolgotrajne komponente: odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:				
	leto izgradnje obj.	-	2.009 leta (starost objekta je 10 let)		
	leto cenitve	-	2.019 leta		
	ekonomska življenska doba	-	100 let		
	dejanska življenska doba	-	10 let		
	vzdrževanje objekta, prostorov		povprečna		
	10,00 /	100 =	0,100		
	glej dolgotrajne komponente		=		
	x	0,100	=		-849,19 EUR
	B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje				
	odpisani strošek				-849,19 EUR
			NS		8.491,95 EUR
C.	funkcionalno zastaranje: ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:				
	PM.	0,00 %	0,00		0,00 EUR
	C. Funkcionalno zastaranje		skupaj	=	0,00 EUR
			NS		8.491,95 EUR
D.	ekonomsko zastaranje: za tržno vrednost				
	lokacija	5% x	0,05		424,60 EUR
	D. Ekonomsko zastaranje		skupaj		424,60 EUR
E.	Sedanja neodpisana vrednost (SNV):				
a.	nadomestitveni strošek ( NS)				8.491,95 EUR
b.	odpisana vrednost (OV):				
A.	kratkotrajne komponente				-367,50 EUR
B.	dolgotrajne komponente				-849,19 EUR
C.	funkcionalno zastaranje				0,00 EUR
b.	odpisana vrednost (OV):				-1.216,69 EUR
					-1.216,69 EUR
D.	ekonomsko zastaranje				424,60 EUR
E.	sedanja neodpisana vrednost (DNV)				-792,10 EUR
	ocena vrednosti (gradbena vrednost)		SKUPAJ		7.699,85 EUR
III.	ZUNANJA UREDITEV:				
	(z upoštevanjem amortizacije)				
	Zunanja ureditev je urejena z večimi števili parkirnih mest.				
	10 %		.....		
III.	zunanja ureditev				769,98 EUR
			skupaj		769,98 EUR
IV.	OCENA DONOSA INVESTITORJA:				

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

x skupaj 769,98 EUR

**IV. ocena donosa investitorja 769,98 EUR**

<b>A. REKAPITULACIJA po nabavno vrednostnim načinu</b>		
I. Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju		4.500,00 EUR
II. Ocena vrednosti (gradbena vrednost)		7.699,85 EUR
III. Zunanja ureditev		769,98 EUR
IV. Ocena donosa investitorja		769,98 EUR
zemljišče in gradbena vrednost	skupaj	13.739,82 EUR
<b>A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu , skupaj s stavbnim zemlj. - PM 25.in 26. SKUPAJ 13.739,82 EUR</b>		

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

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

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

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

V..... vrednost nepremičnine

D..... neto donos

K..... mera kapitalizacije

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

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

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

- Znižanje prihodka:

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

- Stroški:

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

- Stalni stroški:

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

Stalne stroške ocenim za -5%.

- Stroški rezervacije in popravila:  
vključno z z nadomestitveno rezervo ocenim do -2% od efektivnega letnega prihodka.  
Stroški upravljanja in obratovanja vključno z nadomestno rezervo se oceni do -2% od efektivnega letnega prihodka.

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

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

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

Mera negativnih naložb:  $R = (1+i)/(1+II) - 1 = 1.60\%$   
(i=nominalna donosnost,II-inflacija)

- Premija za tveganje:  
pri nepremičninah,ki se oddajajo v najem in glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenim premijo 3%.

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

- Premija za upravljanje naložbe;  
Upravitelci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje 0,3- 0,4%; upoštevam mero 0,3%.

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

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

#### Mera kapitalizacije -rekapitulacija:

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

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

mesečna najemnina brez obratovalnih stroškov,tekočega vzdrževanja,varovanja.

GURS -ETN realizirana oddaja v najem ; v letu 2018.,2019.: - PM,garaže

lokacija	datum prodaje	površina m2	leto izgr.	vrednost EUR	EUR/ m2
1. Ljubljana-Stožice	sept. 2018. l.	12,00	1.993	70,00	5,83

2.	Ljubljana-Stožice	sep. 2018. l.	24,00	1.993	220,00	9,17
3.	Ljubljana-Bežigrad	avg. 2018. l.	13,00	1.975	98,00	7,54
4.	Ljubljana-Bežigrad	sept. 2018. l.	12,00	1.996	110,00	9,17
	povprečje					7,93

Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino glede na lokacijo ob Dunajski c., dobra lokacija, leto izgradnje 2009....

Izračun:	glej izmere	ocena	skupaj	7,93 EUR/m2
PM	m2	12,25 x	7,93 x	1,00 =
				97,10 EUR

<b>Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine</b>	<b>skupaj</b>	<b>97,10 EUR/mes.</b>
" 97,10 EUR/mes. x 12 =		<b>1.165,16 EUR/leto</b>
minus		
odbitek za neizkoriščenost 5%		-58,26 EUR
odbitek za neiztrlerljivost 3%		-34,95 EUR
<b>Potencialni dohodek /leto</b>		<b>1.071,95 EUR /leto</b>
stroški upravljanja in obratov./leto 2%		-21,44 "
nadomestitvena rezerva/leto-minus 2%		-21,44 "
<b>efektivni neto dohodek /leto</b>		<b>1.029,07 EUR/leto</b>
<b>celotna letna stopnja kapitalizacije</b>	<b>7,00 %</b>	
<b>Vrednost nepremičnine</b>	<b>1.029,07 / 0,07 =</b>	<b>14.701,03 EUR</b>

<b>Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način</b>		
<b>znaša</b>	<b>skupaj</b>	<b>14.701,03 EUR</b>

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

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. Stožice, Bežigrad, Vič:  
v času avgust 2018.- februar 2019.

<b>PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - parkirna mesta v kleti</b>					
opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
Ljubljana	Stožice	Stožice	Bežigrad	Šiška	
sklenitev posla	decem. 2018.	novem. 2018.	dec. 2018.	jan. 2019.	
objekt je zgrajen leta	1.978	1.978	2.007	2.005	
uporabna površina	13,00	12,00	17,00	13,00	
neto površina	13,00	13,00	17,00	13,00	
U/N	1,00	0,92	1,00	1,00	

prodajna vrednost	10.900,00	10.900,00	10.700,00	10.900,00	EUR
prodajna cena EUR/m2	838,46	838,46	629,41	838,46	EUR/m2

(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

Opravi 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 pros te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter (vse) prostorov, standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.

<b>Obravnavana nepremičnina:</b>		
<b>stanovanjsko-poslovni objekt št. stavbe 1735.- del stavbe 26.-parkirno mesto:</b>		
stanov.objekt stoji na parceli št. 711/10-površina pod stavbo 1,663 m2		
<b>neto tlorisna površina:</b>		
<b>1.Parkirno mesto del stavbe 26.v 1 etaži:</b>		
uporabna površina	-	12,25 m2
<b>neto površina</b>	<b>skupaj</b>	<b>12,25 m2</b>
U/N		1,00
objekt je zgrajen	-	2009 leta (starost je 10 let)
lokacija	-	stanovanjsko naselje Stožice
komunalni priklj.	-	ima vse komunalne priključke
ogrevanje stanovanjskih prostorov s centralno kurjavo		

<b>PRILAGODITVE:</b>				
Ocenjevana nepr. Stožice 2009.l. 12,5 m2	Primerljiva 1.: 1978.l. 13 m2	Primerljiva 2. 1978.l. 13 m2	Primerljiva 3. 2007.l. 17 m2	Primerljiva 4. 2005.l. 13 m2
lokacija,Dunajska	4,00	4,00	4,00	4,00
starost objekta	16,00	16,00		2,00
vzdrževanje	5,00	5,00		
velikost prostorov			3,00	
U/N				
komunalna oprem.				
funkcionalnost -	12,00	12,00	12,00	12,00
ekonomska lokacija	5,00	5,00	5,00	5,00
prilagoditve	42,00	42,00	24,00	23,00
	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
prodajna cena	838,46	838,46	629,41	838,46
prodajna cena				
ocenjevane neprem.	1.190,62	1.190,62	780,47	1.031,31
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna			EUR/m2	1.048,25

izračun:

PM del 26. m2 12,50 x 1.048,25 x 1,00 = 13.103,15 EUR

<b>Ocena tržne vrednosti nepremičnine</b>	<b>skupaj</b>	<b>13.103,15 EUR</b>
---	---------------	----------------------

Za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine so bili uporabljeni trije pristopi k izračunu vrednosti s katerimi sem dobila tri indikacije vrednosti za obravnavano posest.

A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu	13.739,82 EUR
B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu	14.701,03 EUR
C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu	13.103,15 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 dohodkovnem pristopu (dohodek iz tržnih najemnin).

<b>zaokroženo</b>	<b>skupaj</b>	<b>14.701,03 EUR</b>
-------------------	---------------	----------------------

**Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:**

**POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 26.**

**K.O. Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana**

**ID znak: 1735-3627-26**

**Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:**

**POKRITO PARKIRIŠČE, št. stavbe 3627, del stavbe 26., K.O. 1735 Stožice, Dunajska c.**

**177., Ljubljana ID znak: 1735-3627-26**

**z vrednostmi per. 27.02.2019.**

<b>znaša</b>	<b>zaokroženo</b>	<b>skupaj</b>	<b>14.701,00 EUR</b>
--------------	-------------------	---------------	----------------------

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

Razmere vplivajo na čas, ki je potreben, da nepremičnino ob primernem oglaševanju prodamo - ocenjujem čas do pol leta.

Ljubljana 27.02.2019.



Cenilec  
Mavsar Irena

*Irena Mavsar*

Priloga:

- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- tloris etaže
- ZK izpisek
- fotografije

# Načrt stavbe

Obrazec K-3N

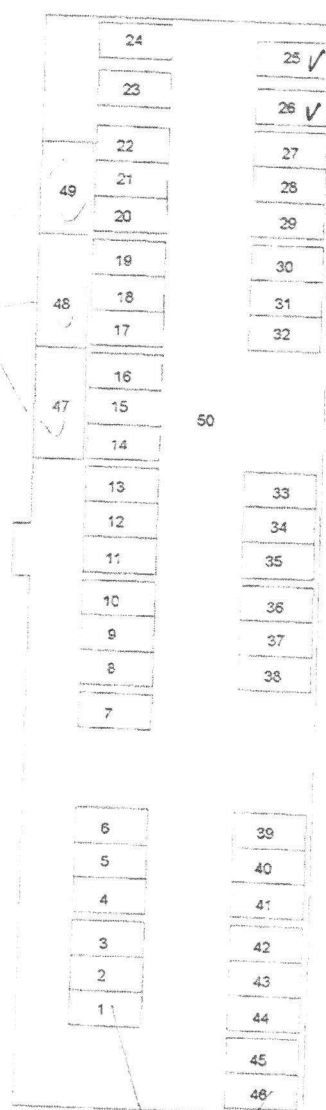
Številka stavbe: 1735 - 3627

Datum: 25.3.2009

Tlorisi delov stavbe po etažah

M=500

1.etaža



17353627  
p.m. 3. etaz

p.m. 563, 170  
p.m. 440, 440