

DOPOLNITEV z novimi lastniškimi deleži

POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

**Večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik,
Kamnik pod Krimom 2A.,Preseje in
večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik,
Kamnik pod Krimom 2B.,Preseje**

ID znak: 1704-3394/44

ID znak: 1704-3394/45

ID znak: 1704-3394/46

ID znak: 1704-3394/47

ID znak: 1704-3394/48

Ljubljana 20.03.2020

**Cenilec
sodni cenilec za gradbeništvo-
gradbeništvo splošno
Mavsar Irena**

DOPOLNITEV z novimi lastniškimi deleži.

Dopis Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 3033 I 2477/2028., dopis sem prevzela 23.06.2022: upoštevan je izračun novih lastninskih deležev navedenih v tem dopisu sodišča, zemljiške knjige ne preverjam!

Predmet ocenjevanja:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

Večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2A.,Preserje in večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2B.,Preserje

ID znak: 1704-3394/44 ID znak: 1704-3394/45 ID znak: 1704-3394/46

ID znak: 1704-3394/47 ID znak: 1704-3394/48

Zemljiškoknjižni podatki:

1. Redni izpisek iz zemljiške knjige 10.12.2019.:

ID znak: parcela 1704 - 3394/44

K.O. 1704 KAMNIK parcela št. 3394/44

2. Redni izpisek iz zemljiške knjige 10.12.2019.:

ID znak: parcela 1704 - 3394/45

K.O. 1704 KAMNIK parcela št. 3394/45

3. Redni izpisek iz zemljiške knjige 10.12.2019.:

ID znak: parcela 1704 - 3394/46

K.O. 1704 KAMNIK parcela št. 3394/46

4. Redni izpisek iz zemljiške knjige 10.12.2019.:

ID znak: parcela 1704 - 3394/47

K.O. 1704 KAMNIK parcela št. 3394/47

5. Redni izpisek iz zemljiške knjige 10.12.2019.:

ID znak: parcela 1704 - 3394/48

K.O. 1704 KAMNIK parcela št. 3394/48

Vknjižbe in omejitve:

V zemljiški knjigi so.vknjžene hipoteke, kar ne upoštevam v tej oceni vrednosti nepremičnine.

Lastniki nepremičnine:

V zemljiški knjigi je za posamezna nepremičnine z ID znakom vpisano več solastnikov v različnih solastniških deležih, kar je razvidno iz priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.

Ocenim skupno tržno vrednost vseh nepremičnin in nato izračunam lastniške deleže po posameznih ID znakih in deležih nepremičnin kot je določeno v Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 I 2477/2018, dopis sem prevzela 5.12.2019. - glej postavko naročnik ocenjevanja.

ZEMLJIŠČE.

po podatkih GURSA:

1. ID znak: parcela 1704 - 3394/44

dejanska raba - pozidano zemljišč
 namenska raba - površine podeželskega naselja 151,00 m2

2.ID znak: parcela 1704 - 3394/45

dejanska raba - pozidano zemljišč

3.ID znak: parcela 1704 - 3394/46

dejanska raba - pozidano zemljišč 14,00 m2
 namenska raba - površine podeželskega naselja 14,00 m2

4.ID znak: parcela 1704 - 3394/47

dejanska raba - pozidano zemljišč
 namenska raba - površine podeželskega naselja 14,00 m2

5.ID znak: parcela 1704 - 3394/48

dejanska raba - pozidano zemljišč
 namenska raba - površine podeželskega naselja 706,00 m2

stavbno zemljišče	1-5	skupaj	1.106,00 m2
--------------------------	------------	---------------	--------------------

Naročnik ocenjevanja:

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 I 2477/2018, dopis sem prevzela 5.12.2019., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi upnika:

NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.,Ul.Vita Krajgherja 4.,Maribor,

proti dolžnikom,ki so navedeni v naslovu vabila, zaradi izterjave 121.756,18 EUR.

proti dolžnikom: Darija Orion,Preserje; Maja Žgavč,Piran; Anja Žgavc London; Uroš Habič, Ljubljana; Simoona Zadnik,Preseje; Marino Mauri,Dolina; VREM podjetje za izobraževanje, kulturo in turizem d.o.o.,Preserje, zaradi izterjave 121.756,18 EUR.

Odreja se cenitev nepremičnine:

Dopis Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 3033 I 2477/2028., dopis sem prevzela 23.06.2022:

upoštevan je izračun novih lastninskih deležev navedenih v tem sklepu sodišča, zemljiške knjige ne preverjam!

1. ID znak: 1704-3394/44..... do deležev 42/1000 in do 163/1000

2. ID znak: 1704-3394/45..... do deležev 253/2000,21/250,3/500,57/500

3. ID znak: 1704-3394/46..... do deležev 42/1000, 43/200

4. ID znak: 1704-3394/47..... do deležev 42/100,43/200

5. ID znak: 1704-3394/48..... do deležev 42/1000, 21/250,49/400

Namen ocenjevanja:

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

Neto tlorisna površina:

glej post.izmere:

REKAPITULACIJA			
1.št. stavbe 882.- stanovanja	285,70	40,60	326,30
2. št. stavbe 881. - stanovanja	161,90	88,00	249,90
1.- 2. skupaj	447,60	128,60	576,20
neto tlorisna površina 1.-2.	skupaj		576,20 m2

Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je izdelano na podlagi 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.

Za napake,ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti in niso vključeni v proces ocenjevanja (n.pr.skrite napake), zanje ni prevzeta odgovornost.

Cenilec:

Mavsar Irena,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. 20.03.2020.

ogled nepremičnine: 13.01.2020.

datum izdelave: 20.03.2020.

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
Večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2A.,Preserje			
Večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2B.,Preserje			
ID znak: 1704-3394/44	ID znak: 1704-3394/45	ID znak: 1704-3394/46	
ID znak: 1704-3394/47	ID znak: 1704-3394/48		

Lastniki nepremičnine:

glej zemljiškoknjižne izpiske.

Ogled na kraju samem:

Z vabilom je bil razpisan ogled za dan 13.01.2020.,dolžnica in solastnica nepremičnine Darija Orion je vabilo prevzela, Simona Zadnik vabila ni prevzela- obe se nahajata na naslovu nepremičnine. Ostalim dolžnikom in solastnikom nepremičnine in njihovi pravnim zastopniki sem poslala vabila priporočeno in po navadni pošti.

Ogleda se je udeležil samo predstavnik podjetja VREM,podjetje za izobraževanje,kulturo in turizem d.o.o.,Preserje g. Jug Rajmund. Ogledala sva si zunanost objektov, vstopila sva samo v eno stanovanje -del stavbe 6., predložil mi je tudi gradbeno dovoljenje.

Neto tlorisna površina:

glej post izmere:

REKAPITULACIJA			
1.št. stavbe 882.- stanovanja	285,70	40,60	326,30
2. št. stavbe 881. - stanovanja	161,90	88,00	249,90
1.- 2. skupaj	447,60	128,60	576,20
neto tlorisna površina 1.-2.	skupaj		576,20 m2

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 20.03.2020.
ogled nepremičnine: 13.01.2020.
datum izdelave: 20.03.2020.

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
Večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2A.,Preserje			
Večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2B.,Preserje			
ID znak: 1704-3394/44	ID znak: 1704-3394/45	ID znak: 1704-3394/46	
ID znak: 1704-3394/47	ID znak: 1704-3394/48		
z vrednostjo per.20.03.2020.	delež 1/1		
	znaša skupaj		590.133,88 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. uskladitev in končna ocena vrednosti

Dokumentacija:

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Gradbeno dovoljenje z dne 26.9.1972.

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 storitve 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.

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 o slovenskem nepremičninskem trgu za I.polletje 2019.-Geodetska uprava RS, oktober 2019.:

Poročilo temelji na podatkih za prvo polletje 2019., ki so ji zakonsko predpisani zavezanci posredovali v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do 30.avgusta 2019.

Število obravnavanih nepremičnin je v polletnem poročilu manjše kot v letnih poročilih .ker je manjše število analitičnih podatkov. Poročilo za leto 2019.še ni objavljeno.

Cene stanovanj in ostalih nepremičnin so dosegle cenovni vrh v letu 2008. in so postopoma padale do leta 2015. Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obrata cen leta 2015. je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremične sklenjeno že v prvem polletju 2017., nato se je dejavnost nepremičninskega trga umirila.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je v prvi polovici leta 2018. in v prvi polovici leta 2019. tudi umirila, cene stanovanj in hiš na ravni države so kazale trend stagnacije.

V Ljubljani stagnira tako število realiziranih transakcij kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah. Rast cen stanovanj v glavnem mestu se je ustavila, so pa bile cene stanovanj in hiš s pripadajočim zemljiščem najvišje v Ljubljani.

Kupoprodaja zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavlja veliko večino vseh transakcij.

Povprečna cena zazidljivega zemljišča je rastla do prve polovice letošnjega leta, ko je ponovno zanihala navzdol.

Delež prometa in povišanja cen s poslovnimi nepremičninami je bil v prvi polovici 2019. leta večji zaradi števila prodaj trgovsko-poslovnih centrov.

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč kažejo zmeren trend rasti. Dejanska moč trenda cen se pokaže šele na daljši rok, med polletjem precej nihajo.

Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah je večja kupna moč prebivalcev in ugodna stanovanjska posojila. Sedaj banke za stanovanjska posojila predvidevajo strožje pogoje.

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 oživljanje v krizi zastavljenih projektov.

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

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

Banke so sedaj omejile pogoje za pridobivanje stanovanjskih kreditov, ocenjuje se, da bo to vplivalo na število transakcij prodaj in tržne vrednosti nepremičnin.

Namen ocenjevanja:

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev oceno pravične tržne vrednosti nepremičnine.

Podlaga vrednosti:

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 prepoznanima in dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

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.

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 povezanima in neodvisnima 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 nevednosti, 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 posesti, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

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.

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

Večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2A., Preserje

Večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2B., Preserje

ID znak: 1704-3394/44 ID znak: 1704-3394/45 ID znak: 1704-3394/46

ID znak: 1704-3394/47 ID znak: 1704-3394/48

z vrednostjo per.20.03.2020.

delež 1/1

znaša skupaj

590.133,88 EUR

To poročilo obsega 22 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 večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2A., Preserje in večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2B., Preserje.

ID znak: 1704-3394/44 ID znak: 1704-3394/45 ID znak: 1704-3394/46 ID znak: 1704-3394/47

ID znak: 1704-3394/48.

OPIS OKOLJA:

Večstanovanjski hiši se nahajata v podeželskem vaškem naselju enostanovanjskih hiš v naselju Kamnik pod Krimom.

OPIS ZEMLJIŠČA: Zemljišče leži v ravnini, nad njim se dviguje večji hrib. V neposredni bližini poteka železniška proga s postajališčem v naselju.

DOSTOP: dostop na parcelo je iz vaše ceste.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: elektrika, vodovod in kanalizacija v greznico.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:
Ceste so asfaltirane.

DRUŽBENI DEJAVNIKI:

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

OPIS in ANALIZA OBJEKTA:**1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.**

Večstanovanjska hiša stoji na zemljišču parcele št. 3394/44 v izmeri 151 m² v K.O. 1704 Kamnik na naslovu Kamnik pod Krimom 2A., Preserje.

Večstanovanjska hiša ima tri etaže: pritličje, I. nadstropje in mansardo.

V vseh etažah se nahaja skupaj enajst stanovanj,

Za povezavo med etažami služi notranje stopnišče.

Pritlična stanovanja imajo svoje samostojne vhode iz zunanjega terena.

V Gursu je za del stavbe 6. navedeno, da je poslovni prostor. To je običajno stanovanje v I. nadstropju, ki se oddaja v najem. S predstavnikom podjetja VREM sva vstopila v to stanovanje.

Objekt je zgrajen v letu 1972. in ima pridobljeno gradbeno dovoljenje.

GRADBENO DOVOLJENJE: Skupščina Občine Ljubljana Vič-Rudnik, št. 351-440/70, z dne 26.09.1972.

Gradbeno dovoljenje je izdano za gradnjo stanovanjske zgradbe na zemljišču parcele št. 3394/13., K.O. Kamnik. Ocenjujem, da se je navedena parcela delila v parcele, ki so predmet te cenitve.

V gradbenem dovoljenju ni navedeno, da je izdano za izgradnjo "večstanovanje hiše"! Projekti mi niso bili predloženi za vpogled.

2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.

Večstanovanjska hiša stoji na zemljišču parcele št. 3394/45 v izmeri 207 m² v K.O. 1704 Kamnik na naslovu Kamnik pod Krimom 2B., Preserje.

Večstanovanjska hiša ima dve etaže: pritličje in I. nadstropje.

V pritličju se nahajajo shrambe stanovalcev in kotlarna, vinskih kleti ni kot je zapisano v GURSu.

Shrambe so ograjene z lesnimi "štaketnimi" stenami s posameznimi vrati. V pritličju je tudi eno stanovanje s svojim vhodom iz zunanjega terena.

V I. nadstropju se nahajata dve stanovanj, vsaka s svojim vhodom po zunanjih stopnicah.

Po podatkih GURsa je objekt zgrajen v letu 1985. in ocenjujem, da ni zgrajen z istim gradbenim dovoljenjem izdanim v letu 1972., projekti mi niso bili dani na vpogled! To je potrdil na ogledu tudi predstavnik podjetja Vrem.

Večstanovanjski hiši imata skupno vodovodni priključek in elektro priključek s tremi elektro števci in nato odštevne števce (po izjavi predstavnika podjetja Vrem)..

Ogrevanje prostorov je z elektriko in trdim gorivom, sanitarna voda se skupno ogreva s centralno pripravo s kurilnim oljem, cisterna 3.000l.

Parcele št. 3394/48, 3349/46, 3349/47 v naravi predstavljajo funkcionalno zemljišče - dvorišče za obe večstanovanjski hiši št. 882 in 881. Parcele so urejene v makadamu, manjši parceli so neurejeni delno v skalnatem bregu

Parcele so v etažni solastnini stanovanj, ko bo izdelan etažni načrt in vspostavljena etažna lastnina in vpisi v zemljiško knjigo.

Konstrukcija: večstanovanjska hiša.

Temelji:	armiran beton
Zidovi:	opeka, razen material
Strop:	opeka
Streha:	dvokapna streha, enokapna streha
Fasada:	finalno izdelana
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	stanovanjski objekt št. stavbe 882. je zgrajen 1972 leta - starost objekta je 48 let stanovanjski objekt št. stavbe 881. je zgrajen 1985 leta - starost objekta je 35 let

Okna:	lesena, PVC
Vrata:	lesena
Stene:	finalno izdelane
Strop:	finalno izdelane
Tlaki:	keramika, parket
Višina prostorov:	do 2,50m, mansarda cca 1,60-1,00-2,40m.
Instalacije v objektu:	
Elektrika:	ima
Vodovod:	ima
Kanalizacija:	v greznico

ogrevanje objekta je s trdim gorivom in elektriko, ogrevanje sanitarne vode je skupno s pripravo na kurilno olje.

OPREMA NI PREDMET CENITVE !

Stanje in vzdrževanje objekta:

Večstanovanjska hiša je povprečno vzdrževana, stanovanja ocenjujem, da so izdelana v povprečni, kvaliteti izdelave in povprečno vzdrževana, v stanovanja mi ni bil omogočen vstop.

Zunanja ureditev:

Zunanja ureditev objekta je urejena kot dostopna pot do objekta in dvorišče.

3. Analiza najugodnejše uporabe:

Tržna vrednost nepremičnine odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe nepremičnine ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Najugodnejša uporaba sredstva za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je potrebno upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Analiza najgospodarnejše uporabe vključuje premislek in preverbo :

- da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj se bi tržnim udeležencem zdelo primerno, ali je smiselna in verjetna.
- ali je predvidena uporaba zakonito dopustna, z dovoljeno rabo prostora v skladu s sprejeto prostorsko zakonodajo -OPN.
- da je je fizično možna, finančno izvedljiva, da bi se z upoštevanjem stroškov sprememb uporabe ustvari zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

GRADBENO DOVOLJENJE: Skupščina Občine Ljubljana Vič-Rudnik, št. 351-440/70, z dne 26.09.1972. za objekt št. stavbe 882., za objekt št. stavbe 881. po pridobljenih informacijah gradbeno dovoljenje ni pridobljeno.

Najgospodarnejša uporaba - sedanja uporaba:

sedanja uporaba:

ocena tržne vrednosti nepremičnin po tej ceni	590.133,88 EUR
velikost stavbnega zemljišča -skupaj	1.106,00 m ²
vrednost prostega stavbnega zemljišča znaša	533,57 EUR/m ²

Sedanje stanje nepremičnine je najboljša in najgospodarnejša uporaba prostora.

IZMERE:

izmere po podatkih GURSa:

objekti	uporabna površina m ²	klet balkon m ²	k b	neto površina skupaj m ²
1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.: - stanovanja				
del stavbe 1. PT	43,90	1,70 b		45,60
del stavbe 2. PT	18,90	6,20 k,b		25,10
del stavbe 3. PT	21,00	10,80 b		31,80
del stavbe 4. PT	18,10	4,00 b		22,10
del stavbe 5. 1.nad.	35,60	6,80 b		42,40
del stavbe 6. 1. nad.	58,30	9,90 b		68,20
del stavbe 7. 1.nad.	13,10			13,10
1-7.	208,90			
del stavbe 8. MAN.	48,40			48,40
del stavbe 9. MAN.	9,30			9,30
del stavbe 10. MAN.	19,10			19,10
8.-9.	76,80			
del stavbe 12. PT -shramba		1,20		1,20
del stavbe 13. PT skupni komunikacijski prostor				0,00
del stavbe 14. PT skupni komunikacijski prostor				0,00
1.št. stavbe 882.	285,70	40,60		326,30
2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.: - stanovanja				
del stavbe 1. PT	35,40	15,90 b,k		51,30
del stavbe 2. 1. nad.	75,60	15,60		91,20
del stavbe 3. PT	50,90	33,70 b,k		84,60
del stavbe 4. PT - shramba		2,40		2,40
del stavbe 5. PT - shramba		3,90		3,90
del stavbe 6. PT - shramba		3,20		3,20

del stavbe 7.	PT - shramba		3,20	3,20
del stavbe 8.	PT - shramba		3,70	3,70
del stavbe 9.	PT - shramba		6,40	6,40
del stavbe 10.	PT skupni komunikacijski prostor			0,00
del stavbe 11.	PT skupni komunikacijski prostor			0,00
2. št. stavbe 881.	skupaj	161,90	88,00	249,90

REKAPITULACIJA			
1.št. stavbe 882.- stanovanja	285,70	40,60	326,30
2. št. stavbe 881. - stanovanje	161,90	88,00	249,90
1.- 2. skupaj	447,60	128,60	576,20
neto tlorisna površina 1.-2.	skupaj		576,20 m2

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.

Indikacija vrednosti po nabavno vrednostnem načinu ima le manjši vpliv na zaključno oceno tržne vrednosti, sti in ima le manjši vpliv na končno oceno vrednosti. Predmet ocenjevana so stanovanja v etažni lastnini in je lastninska pravica vključena kot delež na zemljišču. Isto velja za pomožna objekta.

Stavbno zemljišče v etažni lastnini:

Tržne raziskave kažejo, da je vrednost zemljišča predstavlja cca 35% kompletne vrednosti nepremičnine, ki pa so različne med soseskami, lokacijami, komunalno ureditvijo, vplivi okolja in danes tudi v večji tržni vrednosti nepremičnin.

Predmetna nepremičnina se nahaja v naselju enodružinskih stanovanjskih hiš v vaškem naselju Kamnik pod Krimom v bližini železnice do 75 m.

Ocenjujem vrednost zemljišča glede na lokacijo za do cca 40% od skupne vrednosti nepremičnine.

Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju			
v etažni lastnini ocenjeno	znaša	skupaj	180.000,00 EUR

2. GRADBENA VREDNOST.

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:
Projektantska ocena investicij podatki v "PEG gradbeni portal": - 2019.
večstanovajska hiša s poševno streho, K+P+2N +M(delno) 10 stanovanj
srednji cenovni razred-zahtevnost objekta IV.: 2019.

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta - za m2 neto površine		z DDV
		847,57 EUR/m2
2. stroški za projektno dokumentacijo, soglasja,	7,60%	70,35 EUR/m2
- upravljanje in vodenje projekta, stroški finans. projekta,		
raziskave in preiskave, komunalni prispevek	8,30%	64,42 "
		134,76 EUR/m2
.strošek za enoto neto ocena 1.in 2.	znaša	982,33 EUR/m2

glej postavko 2.00 - IZMERE :

inve: investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

2. UP večstanov. hiše št. stavbe 882.in 881.:				
m2	447,60 x	134,76	=	60.320,20 EUR
2. skupaj				60.320,20 EUR

gradbena vrednost**1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.****a. uporabna površina stanovanja:**

- pritličje ,l.nad.	m2	208,90 x	847,57 x	1,00 =	177.057,37 EUR
- mansarda	m2	76,80 x	847,57 x	0,85 =	55.329,37 EUR
- klet,balkoni	m2	40,60 x	847,57 x	0,60 =	20.646,81 EUR
	m2	326,30			

1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.

1. skupaj 253.033,55 EUR
skupaj 253.033,55 EUR

2.večstanovanjska hiša št. stavbe 881.**a. uporabna površina-stanovaja**

PT	m2	161,90 x	847,57 x	1,00 =	137.221,58 EUR
shrambe PT	m2	88,00 x	847,57 x	0,75 =	55.939,62 EUR
	m2	249,90			193.161,20 EUR

2.večstanovanjska hiša št. stavbe 881.

skupaj 193.161,20 EUR

1-2. skupaj	m2	576,20	skupaj	NS	446.194,75 EUR
--------------------	-----------	---------------	--------------	---------------	-----------	-----------------------

Ocena fizične obrabljenosti objekta:**A. Kratkotrajne komponente:****a. Ozdravljive komponente:**

dotrajana finalna izdelava prostorov ,konstr.

za 1 m 2 neto tlorisne površine

stan.hiša m2 576,20 x 12,00 EUR/m2 = -6.914,40 EUR

b. neozdravljive komponente:

za strojne in elektro instalacije

stan.hiša 576,20 x 8,00 EUR/m2 = -4.609,60 EUR

A. Kratkotrajne komponente a.in b.

skupaj -11.524,00 EUR
 NS 446.194,75 EUR

B. Dolgotrajne komponente:

leto cenitve

- 2.020 leta

ekonomska življenska doba

- 100 let

dejanska življenska doba - zgrajeno 1972.in 1985 l.

- 41 let

(povprečna starost obj.)

obnova,vzdrževanje - fasada 2008.l. - cca -5%

- 38 let

38,00 / 100 =

0,380

glej dolgotrajne komponente

=

x 0,380

=

-169.554,01 EUR

B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje

odpisani strošek

-169.554,01 EUR

NS

446.194,75 EUR

C. funkcionalno zastaranje:

ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:

vzdrževanje

-2%

0,02

-8.923,90 EUR

C. Funkcionalno zastaranje

skupaj

=

-8.923,90 EUR

NS

446.194,75 EUR

D. ekonomsko zastaranje:

za tržno vrednost:

solastninski deleži,delno gradb.dov.

ob železnici

-10% x

-0,10

-44.619,48 EUR

D. Ekonomsko zastaranje

skupaj

-44.619,48 EUR

E. Sedanja neodpisana vrednost (SNV):		
a. nadomestitveni strošek (NS)		446.194,75 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		
A. kratkotrajne komponente		-11.524,00 EUR
B. dolgotrajne komponente		-169.554,01 EUR
C. funkcionalno zastaranje		-8.923,90 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		-190.001,90 EUR
		-190.001,90 EUR
D. ekonomsko zastaranje		-44.619,48 EUR
E. sedanja neodpisana vrednost (DNV)		-234.621,38 EUR
ocena vrednosti (gradbena vrednost)	SKUPAJ	211.573,38 EUR

III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev je urejena - makadamsko dvorišče

8%

III. zunanja ureditev	skupaj	16.925,87 EUR
		16.925,87 EUR

IV. OCENA DONOSA INVESTITORJA:

donos investitorja ocenjujem na 10% stroškov objekta in zun: 0,1

glej post II. oceno vrednosti (gradbena vrednost) x skupaj 21.157,34 EUR

IV. ocena donosa investitorja 21.157,34 EUR

A. REKAPITULACIJA po nabavno vrednostnim načinu		
I. Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju		180.000,00 EUR
II. Ocena vrednosti (gradbena vrednost)		211.573,38 EUR
III. Zunanja ureditev		16.925,87 EUR
IV. Ocena donosa investitorja		21.157,34 EUR
zemljišče in gradbena vrednost	skupaj	429.656,58 EUR

A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu ,		
skupaj s stavbnim zemlj.- stavbiščem v etažni lastnini	SKUPAJ	429.656,58 EUR

B .DODATNO STAVBNO ZEMLJIŠČE

parcele št. 3394/48, 3349/46, 3349/47 v naravi predstavljajo funkcionalno zemljišče - dvorišče za obe večstanovanjski hiši št. 882 in 881. Parcele so urejene v makadamu, manjši parceli sta neurejeni delno v skalnatem bregu

Parcele so v etažni solastnini stanovanj, ko bo izdelan etažni načrt in vspostavljen etažna lastnina in vpis v zemljiško knjigo.

glej izračun dodatnega stavbnega zemljišča pri načinu izračuna tržnega pristopa

	78.340,05 EUR
skupaj	507.996,63 EUR

Končna ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu		
skupaj s stavbnim zemlj.- stavbiščem in funkcionalnem zemljiščem		
v etažni lastnini	SKUPAJ	507.996,63 EUR

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ,na donosu zasnovan način.

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po donosu zasnovanem načinu ,ki je ugotovljen na predpostavljene 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:

vklučno 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 in pričakovano letno stopnjo inflacije ocena 1,60%

- 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 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%.

- Premija za upravljanje naložbe;

Upravljalci 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.

Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino glede na lokacijo,

leto izgradnje, velikost, vzdrževanje

skupaj s funkcionalnim zemljiščem ocena skupaj 7,00 EUR/m2

Izračun:

1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.

a. uporabna površina stanovanja:

- pritličje ,l.nad.	m2	208,90 x	7,00 x	1,00 =	1.462,30 EUR
- mansarda	m2	76,80 x	7,00 x	0,80 =	430,08 EUR
- klet, balkoni	m2	40,60 x	7,00 x	0,50 =	142,10 EUR
	m2	326,30	1.	skupaj	2.034,48 EUR

1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.

skupaj 2.034,48 EUR

2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.

a. uporabna površina-stanovaja

PT	m2	161,90 x	7,00 x	1,00 =	1.133,30 EUR
shrambe PT	m2	88,00 x	7,00 x	0,50 =	308,00 EUR
	m2	249,90			1.441,30 EUR

2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.

skupaj 1.441,30 EUR

1-2. skupaj	m2	576,20	skupaj	3.475,78 EUR
--------------------	-----------	---------------	---------------	---------------------

Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine

		skupaj	3.475,78 EUR/mes.
3.475,78 EUR/mes.	x	12 =	41.709,36 EUR/leto
	minus		
odbitek za neizkoriščenost	5%		-2.085,47 EUR
odbitek za neiztrlerljivost	3%		-1.251,28 EUR
Potencialni dohodek /leto			38.372,61 EUR /leto
stroški upravljanja in obratov./leto	2%		-767,45 "
nadomestitvena rezerva/leto-minus	2%		-767,45 "
efektivni neto dohodek /leto			36.837,71 EUR/leto
celotna letna stopnja kapitalizacije		7,00 %	
Vrednost nepremičnine	36.837,71 /	0,07 =	526.252,95 EUR
Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način	skupaj		526.252,95 EUR

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.

Portal "CENILCI" SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije, po podatkih GURSa - evidenca trga nepremičnin-ETN o realiziranih prodajnih poslih na prostem trgu nepremičnin v letu 2019. v K.O. Kamnik (ni dovolj prodaj) in Borovnica:

Obravnavana nepremičnina: večstanovanjska hiša št. stavbe 882. in 881.v K.O. 1704 Kamnik.			
glej post izmere: REKAPITULACIJA	uporabna površina U m2	klet balkon m2	neto površina skupaj N m2
1.št. stavbe 882.- stanovanja	285,70	40,60	326,30
2. št. stavbe 881. - stanovanje	161,90	88,00	249,90
1.- 2. skupaj	447,60	128,60	576,20
neto tlorisna površina 1.-2. skupaj			576,20 m2
U / N = 0,78 Izgradnja objektov: večstanov.hiša št. stavbe 882: - 1972 leta (starost objekta je 48 let) večstanov.hiša št. stavbe 881: - 1985 leta (starost objekta je 35 let) obnova fasade . 2008. leta stavbno zemljišče: skupaj 1.106,00 m2 - v etažni lastnini vplivno območje: lokacija je v bližini železnice do 75 m komunalni priključki - ima komunalni priključek voda,elektrika,kanalizacija v greznico ogrevanje stanov.hiše je s trdim gorivom in elektriko; ogrev.sanitarne vode je centralno s kurilnim oljem večstanovanjska objekta - v ZK so vknjiženi samo solastninski deleži, ni vpisana etažna lastnina !			

Opravim prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vred prostorov, standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.
izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.
(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - stanovanja.					
opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
ID posla	440.929	400.613	421.899	409.202	
sklenitev posla	13.06.2019.	11.3.2019.	13.07.2018.	17.12.2018.	
lokacija K.O.Kamnik Kamnik pod Krimom	Preserje Podpeč 52.	Borovnica Mejačeva ul.11.	Borovnica Ul.Br.Mivšek 29.	Borovnica Gradišnikova 4.	
leto izgr-1972.,1985.l. vzdrž.,obnova	1.965	1.965	1.982	1.976	
uporabna površina	35,90	56,40	64,10	45,50	
neto	39,00	77,00	78,50	51,60	
U/N 0,78	0,92	0,73	0,82	0,88	
s stavbiščem v etažni lastnini					
pogodbena vrednost	40.000,00	80.000,00	81.500,00	59.000,00	EUR
EUR/m2	1.025,64	1.038,96	1.038,22	1.143,41	EUR/m2

PRILAGODITVE:				
Ocenjevana nepr.	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.
lokacija Kamnik pod Krimom	slična	slabša -2	slabša -2	slabša -2
ob železniški progi		-2	-2	-2
čas prodaje			2	2
starost objekta	mlajša 4	mlajša 4		
vzdrževanje, obnova				
UP 0,78	-2			-2
neto povpr.				
komunalna oprem.		slabša -3	slabša -3	slabša -3
ekonomska lokacija:	slična	slabša -2	slabša -2	slabša -2
za del obj.ni gradb.dovoljenja,				
solastninski deleži	-4	-4	-4	-4
prilagoditve	-2	-9	-11	-13
prodajna ce.EUR/m2	1.025,64	1.038,96	1.038,22	1.143,41
ocenjevane neprem.	1.005,13	945,45	924,01	994,77
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna			EUR/m2	967,34

izračun:

1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.

a. uporabna površina stanovanja:

- pritličje ,l.nad.	m2	208,90 x	967,34 x	1,00 =	202.077,48 EUR
- mansarda	m2	76,80 x	967,34 x	0,85 =	63.148,00 EUR
- klet,balkoni	m2	40,60 x	967,34 x	0,60 =	23.564,42 EUR
	m2	326,30	1. skupaj		288.789,90 EUR

1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.**skupaj 288.789,90 EUR****2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.**

a. uporabna površina-stanovaja

PT	m2	161,90 x	967,34 x	1,00 =	156.612,46 EUR
shrambe PT	m2	88,00 x	967,34 x	0,75 =	63.844,49 EUR
	m2	249,90			220.456,95 EUR

2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.**skupaj 220.456,95 EUR**

1-2. skupaj	m2	576,20 skupaj	NS	509.246,86 EUR
--------------------	-----------	---------------	---------------------	-----------	-----------------------

Ocena tržne vrednosti nepremičnine po načinu primerljivih prodaj

večstanovanjska hiša št. stavbe 882.in 881 v K.O. 1704 Kamnik
s pripadajočim zemljiščem parcela št. 3394/44-stavbišče stanovanjske hiše št. stavbe 882. in
s pripadajočim zemljiščem parcela št. 3394/45-stavbišče stanovanjske hiše št. stavbe 881.
v K.O. 1704 Kamnik

znaša skupaj 509.246,86 EUR

3. DODATNO STAVBNO ZEMLJIŠČE - funkcionalno zemljišče:

parcele št. 3394/48, 3349/46, 3349/47 v naravi predstavljajo funkcionalno zemljišče - dvorišče za obe
večstanovanjski hiši št. 882 in 881. Parcele so urejene v makadamu,manjši parceli so neurejeni delno
v skalnatem bregu

Parcele so v etažni solastnini stanovanj,ko bo izdelan etažni načrt in vspostavljena etažna lastnina in vpis v zemljiško knjigo.

glej zemljiškoknjižne podatke:

3.ID znak: parcela 1704 - 3394/46	14,00 m2
4.ID znak: parcela 1704 - 3394/47	14,00 m2
5.ID znak: parcela 1704 - 3394/48	706,00 m2
dodatno stavbno zemljišče	skupaj 734,00 m2

ocenjevana nepremič.	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
ID posla	409757	439637	448432	393367	
lokacija KAMNIK	Kamnik	Preserje	Preserje	Verd	
sklenitev posla	26.11.2018.	28.6.2019.	10.9.2019.	20.8. 2018.	
velikost zemljišča m2	536,00	409,00	658,00	478,00	m2
prodajna vredn. EUR	64.320,00	54.000,00	55.930,00	48.000,00	
EUR/m2	120,00	132,03	85,00	100,42	EUR/m2

Opravi prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo parcele in soseske, dostopa in komunalne opremljenosti...

ELEMENTI PRIMERJAVE - PRILAGODITVE:					
Ocenjevana nepr.	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	
lokacija Kamnik	primerljiva	primerljiva	primerljiva	slabša	-2
lokacija 75 m do železnice	-8	-8	-8		-8
velikost parcele	večja -2	večja -5	večja -2	večja	-4
komunalna opremlj.					
ekonomska lokacija:	-5	-5	-5		-5
	-15	-18	-15		-19
prodajna cena EUR/m2	120,00	132,03	85,00	100,42	
ocenjevane neprem.	102,00	108,26	72,25	81,34	
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna			EUR/m2		90,96

Dodatno stavbno zemljišče - funkcionalno zemljišče:

parc.št. 3394/46 -skalnat hrib	m2	14,00 x	90,96 =	1.273,49 EUR
parc.št. 3394/47 "	m2	14,00 x	90,96 =	1.273,49 EUR
skupaj		28,00 x	skupaj	2.546,97 EUR
parc. št. 3394/48 -dvorišče	m2	706,00 x	90,96 =	64.220,05 EUR
ureditev površin-makadam.površ.	m2	706,00 x	20,00 =	14.120,00 EUR
			skupaj	78.340,05 EUR
dodatno funkcionalno zemljišče	m2	734,00	skupaj	80.887,02 EUR

Ocena vrednosti dodatnega stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju			
znaša	skupaj	78.340,05 EUR	

REKAPITULACIJA

1. večstanovanjska hiša št. stavbe 882.-parc.št. 3394/44	skupaj	288.789,90 EUR
2. večstanovanjska hiša št. stavbe 881.-parc.št. 3394/45	skupaj	220.456,95 EUR

3. dodatno stavbno zemljišče: parc.št. 3349/46,		
parc.št.3349/47, parc.št. 3349/48	skupaj	80.887,02 EUR
1 - 3 . Skupna vrednost nepremičnin	skupaj	590.133,88 EUR

neto površine 576,20 m² = 1.024,18 EUR/m²
stanovanje v etažni lastnini ocenjena povprečna tržna vrednost

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	507.996,63 EUR
B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu	526.252,95 EUR
C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu	590.133,88 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 590.133,88 EUR

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini		
Večstanovanjska hiša št. stavbe 882. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2A.,Preserje		
Večstanovanjska hiša št. stavbe 881. K.O.1704 Kamnik, Kamnik pod Krimom 2B.,Preserje		
ID znak: 1704-3394/44 ID znak: 1704-3394/45 ID znak: 1704-3394/46		
ID znak: 1704-3394/47 ID znak: 1704-3394/48		
z vrednostjo per.20.03.2020.	delež 1/1	
	znaša skupaj	590.133,88 EUR

LASTNINSKI DELEŽI
Dopis Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 3033 I 2477/2028., dopis sem prevzela 23.06.2022: upoštevan je izračun novih lastninskih deležev navedenih v tem dopisu sodišča, zemljiške knjige ne preverjam!
1. ID znak: 1704-3394/44..... do deležev 42/1000 in do 163/1000
2. ID znak: 1704-3394/45..... do deležev 253/2000,21/250,3/500,57/500
3. ID znak: 1704-3394/46..... do deležev 42/1000, 43/200
4. ID znak: 1704-3394/47..... do deležev 42/100,43/200
5. ID znak: 1704-3394/48..... do deležev 42/1000, 21/250,49/400

glej predhodne izračun tržne vrednosti nepremičnine:

1. ID znak: 1704-3394/44..... do deležev 42/1000 in do 163/1000parcels št. 3394/44 - 151 m² z večstanovanjska hiša št. stavbe 882.:

a. lastninski delež 1/1	.....	288.789,90 EUR
b. lastninski delež 42/1000	.....	12.129,18 EUR
c. lastninski delež 163/1000	.....	47.072,75 EUR
lastninski deleži	b.in c. skupaj	59.201,93 EUR

2. ID znak: 1704-3394/45..... do deležev 253/2000,21/250,3/500,57/500parcels št. 3394/45 - 207 m² z večstanovanjska hiša št. stavbe 881:

a. lastninski delež 1/1	.....	220.456,95 EUR
b. lastninski delež 253/2000	.....	27.887,80 EUR
c. lastninski delež 21/250	.....	18.518,38 EUR
d. lastninski delež 3/500	.....	1.322,74 EUR
e. lastninski delež 57/500	.....	25.132,09 EUR
lastninski deleži	b,c,d,in e skupaj	72.861,02 EUR

3. ID znak: 1704-3394/46..... do deležev 42/1000, 43/200parcels št. 3394/46 - 14 m²:

a. lastninski delež 1/1	.....	1.273,49 EUR
b. lastninski delež 42/1000	.....	53,49 EUR
c. lastninski delež 43/200	.....	273,80 EUR
lastninski deleži	b.in c. skupaj	327,29 EUR

4. ID znak: 1704-3394/47..... do deležev 42/100,43/200parcels št. 3394/47 - 14 m²:

a. lastninski delež 1/1	.....	1.273,49 EUR
b. lastninski delež 42/1000	.....	53,49 EUR
c. lastninski delež 43/200	.....	273,80 EUR
lastninski deleži	b.in c. skupaj	327,29 EUR

5. ID znak: 1704-3394/48..... do deležev 42/1000, 21/250,49/400parcels št. 3394/48 - 706 m² z ureditvijo površine-makadam:

a. lastninski delež 1/1	.....	78.340,05 EUR
b. lastninski delež 42/1000	.....	3.290,28 EUR
c. lastninski delež 21/250	.....	6.580,56 EUR
d. Lastninski delež 49/400	.....	9.596,66 EUR
lastninski deleži	b.in c. skupaj	19.467,50 EUR

REKAPITULACIJA			
skupna tržna vrednost 1-5	.....	skupaj	590.133,88 EUR
lastninski deleži od 1.- 5.	.....	skupaj	152.185,03 EUR
vrednost lastninskih deležev znaša od skupne vrednosti nepremičnin			
		skupaj	0,26 %

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo, eventualni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa, manjša pa je tudi iztržena vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja drugega lastnika. Izvesti je postopek delitve nepremičnine in vpis v zemljiško knjigo, kar je povezano s stroški.

Ljubljana 20.03.2020

Cenilec
Mavsar Irena

Priloga:

priloge so priložene cenitvi z dne 20.03.2020.:

- Redni izpis iz zemljiške knjige
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- gradbeno dovoljenje
- fotografije