



Okrajno sodišče v Ljubljani  
Miklošičeva 10.-12., Ljubljana  
okrajna sodnica Alenka Gabrovšek Prešeren

Predmet:  
cenitev nepremičnine-doplonitev

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 2522 I 1508/2019., 08.01.2021.:

Izdelala sem cenitev in jo poslala Okrajnemu sodišču v Ljubljani:  
Poročilo o ocenjevanju vrednosti- ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini "Vrstna vmesna stanovanjska hiša št.stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana" z dne 25.04.2021., ID znak: 1695 -199/44.; v skupni vrednosti 260.677,52 EUR - delež 1/1.

Prejela sem pripombe upnika na zgoraj navedeno cenitev:  
- primerljiva nepremičnina pod post 4. ni pravilno obračunana - vrednost nepremičnine je navedena samo za delež nepremičnine do 1/3 in ne 1/1.  
- realna cena vrednosti te nepremičnine je primerljiva nepremičnina pod št. 4.

Izdelala sem dopolnitev cenitve z upoštevanjem primerljive nepremičnine pod post 4.: pogodbeni vrednost je 300.000,00 Eur za 1/3 ( in ne 1/1) stanovanjske hiše Jesihov Štrdon 55., Ljubljana : do 1/3 je uporabna površina 78,00 m2, neto površina 87,00 m2.

Tržna ocena vrednost predmetne nepremičnine je izdelana po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017. in dopolnitev MSOV, ki stopi v veljavo 31. 01.2020. Upoštewane so primerjave štiri realizirane prodaje v K.O. Karlovško predmestje. Ne more se upoštevati samo ena in to najvišja vrednost primerljive nepremičnine, ki se ne nahaja na istem naslovu - ulici.

Poleg tega je po izjavi lastnika nepremičnine v pritličju povečal tloris prostorov in v mansardi dogradil dve sobi, za kar ni pridobil dodatnega gradbenega dovoljenja.

V prilogi vam pošiljam

Poročilo o ocenjevanju vrednosti- ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini- DOPOLNITEV, "Vrstna vmesna stanovanjska hiša št.stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana" z dne 25.04.2021.; ID znak: 1695 -199/44. v skupni vrednosti 298.041,60 EUR - delež do 1/1.

Ljubljana 10.08.2021.

Cenilec:  
Mavsar Irena



*Chanson Irena*

Priliga:  
- kot v tekstu

# **POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI**

## **dopolnitev**

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

**VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna  
lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve  
brigade 72., Ljubljana**

**ID znak: 1695- 199/44**

**Ljubljana 25.04.2021.**



Cenilec:  
Mavsar Irena

*Mavsar Irena*

**Predmet ocenjevanja:**

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini</b>
<b>VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051</b> <b>K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana</b> <b>ID znak: 1695- 199/44</b>

Dopolnitev cenitve je v pravilnim upoštevanjem prodajne vrednosti nepremične navedene pod post 4. do 1/3 in ne do 1/1.

**Zemljiškoknjižni podatki :**

Redni izpisek iz zemljiške knjige 16.01.2021.:

ID znak: 1695-199/44

K.O. 1695 Karlovško predmestje parcela št.199/44

**Vknjižbe in omejitve:**

V zemljiški knjigi so vknjižene hipoteke in zaznamba izvržbe Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam v tej oceni vrednosti.

**Lastnik nepremičnine:**

VITO Verstovšek Ljubljana

delež 1/4

Eva Verstovšek

delež 3/4

**ZEMLJIŠČE.**

po podatkih GURSa:

- namenska raba - stanovanjske površine

ID znak: 1695-199/44 ..... 212,00 m2

stavbno zemljišče skupaj 212,00 m2

**Naročnik ocenjevanja:**

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 2522 I 1508/2019, dopis sem prevzela 8.1.2021., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi

upnika: Družba za upravljanje terjatev bank d.d., Davčna ulica 1., Ljubljana, proti dolžniku :

VITO VERSTOVŠEK, Ljubljana, zaradi izterjave : 1.139.626,41 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

ID znak: 1695-199/44 lastninski delež 1/4

(je predmet te ocene vrednosti)

ID znak: 1695-199/129 lastninski delež 1/4

ID znak: 1695-199/143 lastninski delež 1/128

**Namen ocenjevanja:**

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

**Neto površina:**

glej post.izmere

rekapitulacija	uporabna površina U	neto površina N
1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2

		skupaj	134,70 m <sup>2</sup> U	134,70 m <sup>2</sup> N
neto površina	I N	skupaj	134,70 m <sup>2</sup>	

#### Ogled na kraju samem:

Ogled nepremičnine sem opravila dne 1.2.2021. v prisotnosti solastnika g. Vita Verstovška.

#### Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je izdelano na podlagi dostopnih podatkov o nepremičnini (GURS, kataster 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 Čampova ul.2., Ljubljana, se z Odločbo št. 165- 04- 552/00 z dne 25.02.2004., RS Ministrstvo za pravosodje, Ljubljana imenuje za sodnega cenilca in sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo-gradbeništvo splošno.

Licenca št.: GR z dne 23.04.2015. SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja - nepremičnine.

Predložitev dokazil-seznanitev: dopis št. 705-1073/2013/12 z dne 4.8.2017., Ministrstvo za pravosodje, Ljubljana-Mavsar Irena sem izpolnila svojo obvezo po izobraževanju.

#### Podlaga vrednosti.

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017. in dopolnitev MSOV, ki stopi v veljavo 31.01.2020.

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.

#### Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 25.04.2021.  
ogled nepremičnine: 01.02.2021.  
datum izdelave: 25.04.2021.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini		
VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovsko predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana ID znak: 1695- 199/44		
Lastnik nepremičnine:	VITO Verstovšek	delež do 1/4
Površina zemljišča:	ID znak: 1695-199/44	212 m <sup>2</sup>
	stavbno zemljišče skupaj	212 m <sup>2</sup>
Neto površina: glej post.izmere rekapitulacija	uporabna površina U	neto površina N

1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2
<b>skupaj</b>	<b>134,70 m2 U</b>	<b>134,70 m2 N</b>
<b>U / N =</b>	<b>1,00</b>	
<b>Namen ocenjevanja:</b>	Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani	
<b>Datum ocenjevanja:</b>		
z vrednostmi per.	25.04.2021.	
ogled nepremičnine:	01.02.2021.	
datum izdelave:	25.04.2021.	
<b>Povzetek končne ocene vrednosti:</b>		
<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini</b>		
<b>VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O.1695</b>		
<b>Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana</b>		
<b>ID znak: 1695- 199/44</b>		
<b>z vrednostmi per. 25.04.2021.</b>	<b>delež 1/1</b>	
	<b>znaša</b>	<b>skupaj</b>
		<b>298.041,60 EUR</b>

#### VSEBINA:

##### IZJAVA OCENJEVALCA

#### 1.0 PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

#### 2.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

##### PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

##### 2.1 opis in analiza zemljišča

##### 2.2 opis in analiza objekta

#### 3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI

##### a. 3.1 zemljišče

##### b. 3.2 objekt

##### c. nabavnovrednostni način

##### d. na donosu zasnovan način

##### e. način primerljivih prodaj-tržni pristop

#### Dokumentacija:

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah

#### IZJAVA:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.

- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize in sklepi nepristranski.
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki so predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora.
- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s "standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin".
- sem opravila osebni ogled nepremičnine, ki so predmet tega poročila.
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokovnjakov.

#### **PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.**

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

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



Cenilec  
Irena Mavsar

*Irena Mavsar*

#### **Uporabljeni viri in predpisi:**

- 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 in dopolnitev MSOV, ki stopi v veljavo 31.01.2020.
- 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 2020.
- Strokovna gradiva združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS in lastni arhiv.

## Opis nepremičninskega trga:

### Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za LETO 2020. - GURS marec 2021.:

Poročilo temelji na podatkih o sklenjenih nepremičninah poslih v letu 2020., ki jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje sporočil pošiljajo na GURS v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do marca 2021.

Epidemija Covid 19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto in tudi 2021.

Odločno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas.

Trgovanje z nepremičninami je v različnih fazah in valovih epidemije nihalo, trgovanje se je občutno zmanjšalo. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so lani kljub epidemiji nekoliko zrasle.

Vse gospodarske in socialne posledice se še niso pokazale in se ne ve kdaj in koliko bo to vplivalo v bodoče na nepremičninski trg.

V kratkem obrata cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji ni pričakovati.

Povpraševanje je v večjih mestih, predvsem v Ljubljani zaradi pomanjkanja novih stanovanj namreč še vedno večje od ponudbe.

Večje ponudbe novih stanovanj za prodajo še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov. Primerna zemljišča za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

Število transakcij s stanovanji se je v letu 2020. napram letu 2019 zmanjšalo za 15-20%.

Cene rabljenih stanovanj so ne glede na manjši promet zaradi epidemije na ravni države zrasle za 5%, v Ljubljani za 6%, v okolici Ljubljane za 3% in so bile za cca 1/5 cenejše kot v Ljubljani.

Št. transakcij s hišami je manjše za 5-10%.

Št. transakcij s pisarnami in lokali je manjše za 25-30%.

Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale.

Št. transakcij za zemljišča za izgradnjo stavb se je pa celo povečalo za 3%.

Št. transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je manjše za 15%.

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.

Potem ko se je leta 2018 rast nepremičninskega trga ustavila, se je v letu 2019. slovenski nepremičninski trg umiril.

Z razglasitvijo epidemije COVID -19 je slovenski nepremičninski trg čez noč zdrsnil v krizo. Trgovanje z nepremičninami se je znižalo.

Hitrost okrevanja stanovanjskega trga bo v prvi vrsti odvisna od gospodarskih posledic epidemije in na kupno moč prebivalstva in eventualni nadaljni razvoj epidemije ...

Epidemija Covid 19 in ukrepi za njeno zaježitev bodo vplivali na trg stanovanjskih nepremičnin tako preko kanala povpraševanja kot ponudbe.

## Namen ocenjevanja:

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

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017. in MSOV, ki stopi v veljavo 31.01.2020. (dopolnitev MSOV 2017)

Pravična tržna vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi in dobro obveščenima 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. in dopolnitev MSOV, ki stopi v veljavo 31.01.2020.

Tržna vrednost MSOV 2017., 2020. 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 nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. (ne upoštevam)

##### **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, i so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Tržna vrednost MSOV 2017. z dopolnitvijo 2020. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med neodvisnima strankama po ustreznem 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.

##### **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			
VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O.1695 Karlovska predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana ID znak: 1695- 199/44			
z vrednostmi per. 25.04.2021.	delež 1/1	znaša	skupaj
			298.041,60 EUR

To poročilo obsega 14 oštevilčenih strani.

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

## **1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.**



## **OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.**

Vrstna vmesna stanovanjska hiša št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje stojita na zemljišču parcele št. 199/44 v izmeri 212 m<sup>2</sup>, na naslovu Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana. ID znak: 1695- 199/44

### **OPIS OKOLJA:**

Stanovanjska hiša se nahaja v naselju vrstnih stanovanjskih hiš v K.O. Karlovško predmestje.

### **OPIS ZEMLJIŠČA:**

Zemljišče leži v ravnini.

### **DOSTOP:**

Dostop do objekta je iz glavne javne asfaltirane ceste po interni poti do niza vrstnih hiš.

### **INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:**

Objekt ima priključek elektrike, vodo in kanalizacije.

### **KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:**

Javna cesta je asfaltirana, z urejenem odvodnjavanjem, razsvetljavo.

### **DRUŽBENI DEJAVNIKI:**

Vsi objekti družbenega standarda se nahajajo v neposredni bližini v oddaljenosti do 3 km.

## **2. OPIS in ANALIZA OBJEKTA:**

### **Vmesna vrstna stanovanjska hiša št. stavbe 2002.:**

Predmet ocenjevanja je vrstna vmesna stanovanjska hiša št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 v K.O. 1695 Karlovško predmestje, ki stojita na zemljišču parcele št. 199/44 v izmeri 212 m<sup>2</sup>, na naslovu Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana.  
ID znak: 1695- 199/44

Vrstna vmesna stanovanjska hiša ima dve etaži - pritličje in mansardo s prostori enostanovanjske hiše.

V pritličju se nahajajo dnevni prostori, dva kabineta, kopalnica, v mansardi je spanica, kopalnica in dve sobi. Etaži povezuje notranje stopnišče.  
Prostori so izdelani v povprečni kvaliteti izdelave in povprečno vzdrževani.

Objekt je bil zgrajen leta 1988 leta, starost objekta je 33 let. Streha je bila obnovljena 1996. leta.

Stanovanjska hiša ima priključek elektrike, vode in kanalizacije.  
Ogrevanje prostorov je s centralno kurjavo.

Zunanja ureditev objekta je urejena - atrij je zaprt z leseno ograjo, urejena zelenica, zasaditev okrasnega grmičevja.

### **Konstrukcija:**

Temelji:	armiran beton
Zidovi:	opeka
Strop:	armiranobetonski
Streha:	dvokapnica, enokapnica - obnovljena 1996. leta

Fasada:	finalno izdelana
Kleparski izdelki:	pocinkani

Leto izgradnje: 1988.leta - starost objekta je 33 let.

okna: lesena  
Vrata: lesena  
Stene: finalno izdelane  
Strop: " "  
Tlaki: parket, keramika

Instalacije v objektu:

Elektrika: ima

Vodovod: ima

Kanalizacija: ima

stanovanjski prostori imajo ogrevanje prostorov s centralno kurjavo

Po izjavi lastnika nepremičnine ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje.

Za celotno sosesko vrstnih hiš je bil investitor in izvajalec izgradnje objektov "Stanovanjska zadruga SCT", ki je izdelala vso dokumentacijo in pridobila gradbeno in uporabno dovoljenje objektov.

Dokumentacija mi ni bila predložena !

Po izjavi lastnika nepremičnine je v pritličju povečal tloris prostorov in v mansardi dogradil dve sobi, za kar pa ni pridobil dodatnega gradbenega dovoljenja.

Za obračun upoštevam podatke o neto površinah obeh etaž po navedbi GURSa - skupaj 128,40 m<sup>2</sup>.

#### **Vrtna lopa št. savbe 2051.:**

Vrtna lopa stoji v kotu atrija ob posesni ograji. Lopa je odprta in v celoti je izdelana iz lesa, streha je delno v naklonu.

Za obračun upoštevam podatke o neto površinah obeh etaž po navedbi GURSa - skupaj 6,30 m<sup>2</sup>.

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

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

Vrstna vmesna stanovanjska hiša in vrtna lopa sta povprečno vzdrževani.

##### **Zunanja ureditev:**

Zunanja ureditev objekta je urejena - atrij je zaprt z leseno ograjo, urejena zelenica, zasaditev okrasnega grmičevja. Pred objektom je manjša zelenica.

#### **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 fizično možna, finančno izvedljiva, da bi se z upoštevanjem stroškov sprememb uporabe ustvari zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Po izjavi lastnika nepremičnine ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje !

Sedanje stanje nepremičnine je najboljša in najgospodarnejša uporaba prostora.

#### IZMERE:

##### Neto površina:

izmere po podatkih GURSa:

1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:

del stavbe 1.:

uporabna površina: PT ,MAN.	128,40 m2	U
neto površina skupaj	128,40 m2	N

2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:

del stavbe 1.:

uporabna površina	6,30 m2	U
neto površina skupaj	6,30 m2	N

REKAPITULACIJA neto površine	uporabna površina U	neto površina N
1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2
<b>skupaj</b>	<b>134,70 m2 U</b>	<b>134,70 m2 N</b>

$$U / N = 1,00$$

#### 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 in ga ne upoštevam!

#### 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:

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 stopnja donosa :

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 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, leto izgradnje, velikost, vzdrževanje

Portal "CENILCI" SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije, po podatkih GURSa - evidenca trga nepremičnin-ETN o realiziranih najemnih poslih na prostem trgu nepremičnin v letu 2019.in 2020.v K.O. Karlovško predmestje z okolico:

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - najemnine stanovanjskih stavb:					
opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	
ID posla	444.331	476.439	485.763	485.820	
sklenitev posla	6.9.2019.	21.6.2019.	3.2.2020.	19.06.2020.	
<b>ocenjevana nepremičnina</b>					
lokacija Karlovško predm.	Karlovško predm.	Vič	Trnovsko predmest.	Vič	
Ul.Gubčeve brigade 72.	Jurčkova c. 24A.,Lj	Cesta v zg.Log 73.	Črna vas 235.	Krištofova ul.7.	
uporabna površina m2	139,40	128,70	163,90	149,80	
neto površina m2	213,80	240,10	255,90	176,40	
zgrajeno 1988.leta	2.008	1.985	1.966	1.994	
pogodbena vrednost	1.800,00	1.300,00	800,00	700,00	EUR
EUR/m2	8,42	5,41	3,13	3,97	
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna					5,23 EUR/m2

prilagoditev:

lokacija, velikost, starost objekta,  
povprečno + 40%

7,32 EUR/m2

neto skupaj m2 134,70 x 7,32 x 1,00 = 986,65 EUR

Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine		skupaj	986,65 EUR/mes
"	986,65 EUR/mes.	x	12 =
			11.839,79 EUR/leto
minus			
odbitek za neizkoriščenost	5%		-591,99 EUR/m2
odbitek za neiztrlerljivost	3%		-355,19 "
<b>Potencialni dohodek /leto</b>			10.892,61 EUR/leto
stroški upravljanja in obratov./leto	2%		-217,85 "
nadomestitvena rezerva/leto-minus	2%		-217,85 "
<b>efektivni neto dohodek /leto</b>			10.456,90 EUR/leto
celotna letna stopnja kapitalizacije		7,00 %	
Vrednost nepremičnine	EUR	10.456,90 /	0,07 =
			149.384,31 EUR

Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način		
znaša	skupaj	149.384,31 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 čim bližje 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 2020. v K.O. Karlovškem predmestju z okolico - stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem, stavbiščem in funkcionalnem zemljiščem:

Obravnane nepremičnine:		
neto površina	uporabna površina U	neto površina N
1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m <sup>2</sup> (PT,MAN.)	128,40 m <sup>2</sup>
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m <sup>2</sup>	6,30 m <sup>2</sup>
<b>skupaj</b>	<b>134,70 m<sup>2</sup> U</b>	<b>134,70 m<sup>2</sup> N</b>
U / N = 1,00		
<b>stavbno zemljišče:</b>		
parcela št. 194/44	- 212 m <sup>2</sup>	
leto izgradnje	- 1.988 leta - starost objekta je 33 let	
obnova strehe	- 1.996 leta	
komunalni priključki	- elektrika, vodovod, kanalizacija	
ogrevanje objekta je s centralno kurjavo		
vzdrževanje objekta je povprečno		

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem :					
opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
ID posla	495.666	515.279	518.718	523.806	
sklenitev posla	23.4.2020.	1.10.2020.	29.10.2020.	4.12.2020.	
<b>ocenjevana nepremičnina</b>					
K.O. Karlovško predm.	K.O. Karlovško pr.	K.O. Karlovško pr.	K.O. Karlovško pr.	K.O. Karlovško pr.	
Ul. Gubčeve brig.27.,Lj.	Ilovški Štradon 24.Lj.	Pot na mah 10.,Lj.	Galjevica 42.,Lj.	Jesihov Štradon 55.,Lj.	
leto izgradnje 1988	1.988	2.005	1.985	1.990	
uporabna povr. 134,70	147,40	137,00	137,00	104m <sup>2</sup> ;3/4 =78,00m <sup>2</sup>	
neto povr.skupaj "	188,50	137,00	137,00	116m <sup>2</sup> ;3/4= 87,00m <sup>2</sup>	
U/N= 1	0,78	1,00	1,00	0,90	
stavbno zemljišče -stavbišče in funkcionalno zem.					povpr.m <sup>2</sup>
212 m <sup>2</sup>	439,00	200,00	180,00	246,00	266,25
pogodbena vrednost	280.000,00	275.000,00	192.000,00	300.000,00	EUR
EUR/m <sup>2</sup>	1.485,41	2.007,30	1.401,46	3.448,28	EUR/m <sup>2</sup>
povprečna vrednost skupaj				2.085,61	EUR/m <sup>2</sup>

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 prostorov, standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.  
(vrednost cene za 1.00 m<sup>2</sup> nepremičnine)

PRILAGODITVE:				
Ocenjevana nepr.	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.
loacija Karlovško pred.				
čas prodaje 2021.l.	4	3	2	2
starost objekta 1988.l.	enako	starejše	slučno	slučno
uporabna povr. 134,70	slučna	slučna	slučna	večje
neto povr.skupaj "	manjša	slučna	slučna	slučna
U/N= 1	2			2
komunalna oprem.	enaka	enaka	enaka	enaka
stavbno z.- 212 m <sup>2</sup>	manjša	ista	večja	manjša
vzdrževanje, tržnost	10	10	10	-2
prilagoditve	17	9	16	5
prodajna cena EUR/m <sup>2</sup>	1.485,41	2.007,30	1.401,46	3.448,28
ocenjevane neprem.	1.737,93	2.187,96	1.625,69	3.620,69
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna			EUR/m <sup>2</sup>	2.293,07

izračun:

1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:

pritličje in mnsarda

m2	128,40 x	2.293,07 x	1,00 =	294.430,02 EUR
----	----------	------------	--------	----------------

2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:

pritličje	m2	6,30 x	2.293,07 x	0,25 =	3.611,58 EUR
-----------	----	--------	------------	--------	--------------

m2	134,70		skupaj	298.041,60 EUR
----	--------	--	--------	----------------

Ocena tržne vrednosti nepremičnine	1/1	znaša	skupaj	298.041,60 EUR
------------------------------------	-----	-------	--------	----------------

#### LASTNINSKI DELEŽ

VITO LESTOVŠEK lastninski delež do 1/4 ..... 74.510,40 EUR

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo, eventuelni 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.

znižanje vrednosti zaradi statusa solastništva ocena -5%

-3.725,52 EUR

lastninski delež do 1/4	znaša	skupaj	70.784,88 EUR
-------------------------	-------	--------	---------------

#### Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O.1695

Karlovsko predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana

ID znak: 1695- 199/44

z vrednostmi per. 25.04.2021.

lastniški delež do 1/4

znaša	skupaj	70.784,88 EUR
-------	--------	---------------

Ljubljana 25.04.2021.



Cenilec  
Irena Mavsar

*Irena Mavsar*

Priloga:

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