


IZVOD ŠT.	1 /1
Zadeva	Op. zadeva I 186/2018
Okrajna sodnica :	Helena Mejač
UPNIK	IVAN REMŠKAR, Podpeška cesta 234, Notranje Gorice
ZASTOPNIK UPNIKA	Odv. Špela Zamljen, Čufarjeva ul. 3, Ljubljana
DOLŽNIK	HAZIM HUSEJINOVIĆ, Partizanska cesta 5, Višnja Gora
IZTERJAVA	6.445,91 € s pp
NEPREMIČNINA	Posamezni del ID 1812-419-3 do 1/2
NALOGA	Ocena tržne vrednosti na dan ceditve
DATUM VREDNOTENJA	7. oktober 2019
OCENJENA TRŽNA VREDNOST CELOTNE nepremičnine – (ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju. (V NARAVI mansardno stanovanje v trostanovanjski hiši, stavba št. 419 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega na naslovu Partizanska cesta 5, Višnja Gora)	<u>143.141 €</u>
OCENJENA TRŽNA VREDNOST DELEŽA 1/2 DO CELOTE nepremičnine –(ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju. (V NARAVI mansardno stanovanje v trostanovanjski hiši, stavba št. 419 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega na naslovu Partizanska cesta 5, Višnja Gora)	<u>71.575 €</u>
IZDELAL  	Nikolaj Omersa univ.dipl.ing.gr. Partizanska cesta 10j , Kranj GSM 041 356 168 niko.omersa@siol.net Imenovan z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-381/94 za sodnega cenilca, področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE Pridobil strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila DON-1/09-59
DATUM IZDELAVE IZVEDENIŠKEGA MNENJA	7. oktobra, 2019

KAZALO

1.1.	UVOD.....	3
1.2.	IZVEDENIŠKO MNENJE O VREDNOTENJU TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC	3
1.3.	NAMEN VREDNOTENJA	3
1.4.	STANDARD VREDNOSTI.....	3
1.5.	DATUM VREDNOTENJA	4
1.6.	DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE	4
1.7.	DATUM POROČILA	4
1.8.	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE.....	4
1.9.	CENILEC.....	5
1.10.	IZJAVA CENILCA	5
1.11.	VIRI INFORMACIJ	5
1.12.	POROČILO O OGLEDU DNE 7.OKTOBRA 2019	7
1.13.	NALOGA IZVEDENCA	7
1.14.	OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE	7
1.15.	ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI.....	7
1.16.	LETO IZGRADNJE, KONSTRUKCIJA, OBDELAVE	9
1.17.	FOTOGRAFIJE, POSNETE NA OGLEDU DNE 7. OKTOBAR 2019.....	10
1.18.	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	15
1.19.	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV.....	15
1.20.	NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA.....	22
1.21.	ŠKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI MANSARDNEGA STANOVANJA NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 5, VIŠNJA GORA	22
2.	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	23

1.1. UVOD

1.2. IZVEDENIŠKO MNENJE O VREDNOTENJU TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC

V izvedeniškem mnenju o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic je ocenjena tržna vrednost **nepremičnine– ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju v deležu ½ dolžnika Hazima Husejinovića.**

Nepremičnina v celoti predstavlja v naravi : **mansardno stanovanje v trostanovanjski stavbi št. 419 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča na naslovu Partizanska cesta 5, Višnja Gora**

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prodaje v postopku izvršilne zadeve zaradi izterjave **6.445,91 € s pp.**

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost nepremičnine na podlagi načina tržnih primerjav na dan **7. oktobra, 2019.**

Tržno vrednost CELOTNE nepremičnine ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju ocenjujem na :

143.141 €

Tržno vrednost DELA 1/2 nepremičnine ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju ocenjujem na :

71.575 €

1.3. NAMEN VREDNOTENJA

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prodaje v postopku izvršilne zadeve (zaradi izterjave : 6.445,91 € s pp.)

1.4. STANDARD VREDNOSTI

V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost na podlagi načina tržnih primerjav.

Nepremičnina predstavlja v naravi: **mansardno stanovanje v trostanovanjski stavbi št. 419 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega na naslovu Partizanska cesta 5, Višnja Gora, v deležu ½, dolžnika Hazima Husejinovića.**

Oceno vrednosti sem izvedel po načinu tržnih primerjav.

Tržna vrednost: v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV/13, 10 izdaja) je v okviru standarda podana naslednja definicija tržne vrednosti: »Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum

ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po uspešnem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.«

1.5. DATUM VREDNOTENJA

Nepremičnina je vrednotena na dan 7. oktober, 2019.

1.6. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

Nepremičnino sem si ogledal dne 7. oktobra, 2019.

1.7. DATUM POROČILA

Datum izdelave cenitvenega poročila je oktober 2019.

1.8. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabil naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini sem pridobil tekom ogleda nepremičnine, del podatkov se nahaja v sodnem splsu, ki sem ga prejel skupaj z odredbo za cenitev nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat, se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Ocenjujem, da je za določitev tržne vrednosti obravnavane nepremičnine najprimernejša uporaba načina tržnih primerjav.
- Vse računske operacije so izdelane v programu Microsoft Excel.
- Prikazane analize, mnenja in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Podatke o površinah stavbe sem prevzel iz javnega vpogleda o nepremičninah.
- O stanju tal in temeljev nisem imel na razpolago nobenih informacij.
- Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.
- Ocenjevalec nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- V postopku ocenjevanja sem se oprl na informacije in podatke, ki sem jih dobil od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje Geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, spletnega portala Trgoskop ter arhivskih podatkov.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to izvedeniško mnenje, se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Z ozirom, da so predmetni poslovni prostori del večjega poslovnega objekta in so tudi del tribune športnega parka, predvidevam, da gradbeno in uporabno dovoljenje obstajata.

1.9. CENILEC

Izvedeniško mnenje o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic sem izdelal Nikolaj Omersa, univ. dipl. inž. grad, imenovan z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-381/94 za sodnega cenilca, področje GRADBENIŠTVO, podpodročje NEPREMIČNINE.

Pridobil sem tudi strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila DON-1/09-59. Sem tudi član inženirske zbornice z evidenčno številko IZS G-0992.

1.10. IZJAVA CENILCA

Podpisani Nikolaj Omersa univ. dipl. inž. grad. izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora
- da sem opravil osebni pregled nepremičnine
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči

1.11. VIRI INFORMACIJ

Za izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani: Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS, št. 106/2010), Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013), Slovenski poslovnofinančni standardi št. 2 (ocenjevanje vrednosti nepremičnin, UL RS, št. 106/2013) in Stvarnopravni zakonik (UL RS, št. 87/2002)

ter ostali predpisi, smernice ter strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin.

Upoštevana je dokumentacija v predmetnem sodnem spisu.

Pregledani in uporabljeni podatki so dostopni na spletni strani GURS-a (zemljiški kataster, kataster stavb, evidenca trga nepremičnin, podatki o javni komunalni infrastrukturi). Po zagotovilu lastnika so vsi podatki v GURS točni in preverjeni.

Podatek o lastništvu je povzet po Zemljiškoknjižnem izpisku, ID 1812-419-3, k.o Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju v deležu ½ dolžnika Hazima Husejinovića.

V VEDNOST
OKRAJNO SODIŠČE V GROSUPLJEM
IZVRŠILNI ODDLEK
Okrajna sodnica Helena Mejač
Adamičeva cesta 6

1290 Grosuplje

NIKOLAJ OMERSA, UNIV. DIPL. INŽ. GR/
PARTIZANSKA 10 J
4000 KRANJ
GSM 041 356 168
E-MAIL :NIKO.OMERSA@SIOL.NET

ZADEVA: I 186/2018

Zadeva	I 186/2018
Sodnica	Helena Mejač
Upnik	IVAN REMŠKAR, Podpeška cesta 234, Notranje Gorice
Zastopnik upnika	SPELA ZAMLJEN, Čufarjeva ul. 3, Ljubljana
Dolžnik	HAZIM HUSEJINOVIČ, Partizanska cesta 5, Višnja Gora
Izterjava	6.445,91 EUR
Nepremičnina	ID znak parcela 1812-419-3, v dolžnika do celote

Spoštovani!

Upnika in dolžnika obveščam, da bom ogled opravil v **ponedeljek, sedmega oktobra 2019, OB SEDEMNAJSTI URI (ponedeljek, 7.11.2019 ob 17:00)**

ODPOSILANO:

Špela Zamljen, Čufarjeva ul. 3, 1000 Ljubljana; Hazim Husejinović, Partizanska cesta, Višnja Gora

V vednost
OKRAJNO SODIŠČE v Grosupljem
IZVRŠILNI ODDLEK
Sodnica Helena Mejač
Adamičeva cesta 6

1290 Grosuplje

S spoštovanjem!

27. september, 2019

Nikolaj Omersa, univ. dipl. inž. grad.

1.12. POROČILO O OGLEDU DNE 7.OKTOBRA 2019

Ogled je bil izveden dne 7. oktobra, 2019 ob 17 h.

Ogleda se je udeležil samo dolžnik, ki mi je razkazal celotno stanovanje. V vpogled mi je dal Gradbeno dovoljenje, projektov pa po njegovi izjavi ne posestuje.

1.13. NALOGA IZVEDENCA

Ocena tržne vrednosti nepremičnine **ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju, v deležu ½ dolžnika Hazima Husejinovića.**

1.14. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

1.15. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Dolžnik je lastnik nepremičnine: **ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju v deležu ½ dolžnika Hazima Husejinovića, Partizanska cesta 5, Višnja Gora.**

Ostali podatki o ocenjevani nepremičnini so povzeti po podatkih GURS-a.



ID 1812-419-3



Mansardno stanovanje na naslovu Partizanska cesta 5, Višnja Gora

Katastrska občina 1812 številka stavbe 419

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Višnja Gora, Partizanska cesta 5
POVRŠINA STAVBE (M2)	430,3
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1812 DEDNI DOL	241/62	175
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	9,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1975	
ŠTEVILO STANOVANJ	3	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
--------------------------------------	----

VPLIVNO OBMOČJE	
-----------------	--

Katastrska občina 1812 številka stavbe 419 številka dela stavbe 3

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Višnja Gora, Partizanska cesta 5
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	120,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	149,0
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	4 - mansarda
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	28,70
bivalni prostor	120,30

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

1.16. LETO IZGRADNJE, KONSTRUKCIJA, OBDELAVE

Lokacija

Predmetno stanovanje se nahaja v mansardi troetažnega stanovanjskega objekta v mirnem zahodnem obronku Višnje Gore na naslovu Partizanska cesta 5. Objekt je 1,0 km oddaljen od centra naselja ter 1,2 km od priključka na AC. Dostop do stanovanja je preko zunanjih stopnic, ki pa se nahajajo na parc. št. 241/69, ki pa ni predmet izvršbe, zato v cenitvi od vrednosti odbijam oceno nakupa služnosti.

Objekt

Objekt je podolgovat trietažni P+N+M klasično zidan z dvokapnico. Mansardno stanovanje ima dodatno izolirano fasado ter strop proti ostrešju. Vsa okna, razen dveh lesenih, so nova v PVC izvedbi. Tlaki so izvedeni iz kvalitetnega parketa, kopalnica ter sanitarije so obloženi s keramiko. Stropi so izvedeni z gips ploščami, pri čemer ima dnevni prostor še kaskadni strop. Ogrevanje stanovanja je izvedeno s centralno kurjavo na olje in strojnica se nahaja poleg predsobe iz katere se pride v osrednji prostor s kuhinjo, jedilnico in dnevnim prostorom. Po hodniku se pride do sanitarij, treh spalnic, kopalnice ter shrambe, ki pa še ni končana. Shramba se lahko še podaljša v ostali neizgotovljeni del podstrehe.

Po zagotovitvi dolžnika so podatki o površinah v GURS-u točni in jih uporabim pri vrednotenju. Objekt ima gradbeno dovoljenje št. 351-942/07 z dne 29.6.1988, nima pa uporabnega dovoljenja. Objekt je bil zgrajen v letu 1999, tako da je star 20 let. Pred vhodom je dolžnik teraso obzidal in naredil dodatno shrambo in ker ta del ni zgrajen po gradbenem dovoljenju, ga v cenitvi ne upoštevam.

Proizvodni prostori v kleti št. stavbe 222 s posameznimi deli	Neto m ²
Pos. del 3	149,02
Pos. del 4 skupni	3,45
Pos. del 5 skupni	6,69

1.17. FOTOGRAFIJE, POSNETE NA OGLEDU DNE 7. OKTOBAR 2019

Pogled na dnevni prostor



Pogled na kuhinjo



Pogled na neizgotovljeno shrambo



Pogled na kopalnico



Pogled na spalnico



Pogled na otroško sobo



Pogled na kurilnico



Pogled na vhod in neskladni prizidek



Pogled na zunanje stopnišče



Pogled na zunanost stanovanjske hiše



1.18. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča oziroma stavbe. Glede na to, da je lokacija predmetnega objekta na obronku strnjene naselja in raba odgovarja urbanističnim pogojem, smatram obstoječo rabo kot najgospodarnejšo.

1.19. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Opis metode

Metoda tržnih primerjav je zasnovana na primerjavi predmetne nepremičninske pravice s primerljivimi prodanimi nepremičninskimi pravicami. Na splošno se primerjajo med seboj podobne nepremičninske pravice, pri čemer se prilagodijo razlike. Cene primerljivih nepremičninskih pravic se prilagodijo značilnostim predmetnih nepremičninskih pravic. Ocenjevanje vrednosti pravic po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve, kjer predpostavimo, da preudarna oseba ne bo plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestila blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti (MSOV 2017).

Izvedba ocene vrednosti po prodajnih cenah

Za ocenitev vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav sem izbral transakcije, ki so zavedene v TRGOSKOPU, pri čemer sem jih prilagodil na ocenjevano nepremičnino glede na datum transakcije, starost objekta, velikost, makro in mikro lokacijo, urejenost in uporabnost itd.

1. ID posla št. 426605



Naslov : Trisobno stanovanje v nadst. na naslovu Prešernova cesta 92, Grosuplje. Obsega še shrambo v kleti. Leto izdelave 1980 – 39 let in je v prvotnem stanju. Parkirišče zagotovljeno. Prodano je za 151.000 €

Datum transakcije: 3.4.2019

Neto površina z upoštevanjem faktorjev : 102,20 m²

Št. stavbe ; parc. št. : 341-26; delež 1/1

Prodaja po ceni: 1.478 €/m²

2. ID posla št. 427829



Naslov : Trisobno stanovanje v nadst. na naslovu Sp. Slivnica 21, Grosuplje. Obsega še shrambo v kleti ter garažo. Leto izdelave 1902 – 117 let delno obnovljena. Parkirišče zagotovljeno. Polovica zemljišča 105 m2. Prodano je za 45.000 €

Datum transakcije: 19.2.2019

Neto površina z upoštevanjem faktorjev : 76,50 m²

Št. stavbe ; parc. št. : 703-2; 45/10, 45/8 , delež 1/2

Prodaja po ceni: 588 €/m²

3. ID posla št. 409385



Naslov : Dvosobno stanovanje v 3. nadst. na naslovu Ljubljanska cesta 4A, Grosuplje. Obsega še shrambo v kleti, balkon ter ložo. Leto izdelave 1985 –34 v prvotnem stanju. Parkirišče zagotovljeno. Prodano je za 114.000 €

Datum transakcije: 3.12.2018

Neto površina z upoštevanjem faktorjev : 64,95 m²

Št. stavbe ; parc. št. : 1619-7; delež 1/1

Prodaja po ceni: 1.755 €/m²

4. ID posla št. 397493



Naslov : Dvosobno stanovanje v 1. nadst. na naslovu Trubarjeva cesta 22, Šmarje Sap. Obsega še shrambo v kleti, sušilnico, pralnico ter ložo. Leto izdelave 1980 –39 v prvotnem stanju. Parkirišče zagotovljeno. Prodano je za 184.000 €

Datum transakcije: 11.9.2018

Neto površina z upoštevanjem faktorjev : 102,45 m²

Št. stavbe ; parc. št. : 431-2; delež 1/1

Prodaja po ceni: 1.796 €/m²

5. ID posla št. 382378



Naslov : Dvosobno stanovanje v P+M na naslovu veliko Mlačevo 31A, Grosuplje. Obsega še shrambo v kleti ter ložo. Leto izdelave 1976 – 43 obnovljeno. Parkirišče zagotovljeno za dva avtomobila. Prodano je za 94.000 €

Datum transakcije: 14.5.2018

Neto površina z upoštevanjem faktorjev : 126,10 m²

Št. stavbe ; parc. št. : 301-2; delež 1/1

Prodaja po ceni: 745 €/m²

Prilagoditve

Prilagoditve	Ocenjevana predmetna nepremičnina	Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	Prodaja 4	Prodaja 5
Naslov	Partizanska cesta 5, Višnja Gora	Prešernova cesta 92, Grosuplje	Sp. Slivnica, Grosuplje	Ljubljanska cesta 4A, Grosuplje	Trubarjeva cesta 22, Šmarje Sap	Mlačevo 31A, Grosuplje
Vpliv lokacije *	1,0 km od centar mesta ter 1,2 km od priključka na AC	Bližje do centra, bližje od AC	Do centra 3,2 km do AC 4,9 km	Do centra 0,45 km do AC 1,3 km	Do centra 4,0 km do AC 1,3 km	Do centra 5,3 km do AC 6,4 km
Vpliv mikro lokacije	Mirna lokacija na obronku naselja	Ob mirni ulici	Mirno naselje	Ob glavni cesti	Blizu AC	Mirno naselje
Neto površina v m ²	149,02 m ² , trosobno mansardno stanovanje	102,20 m ²	105,00 m ²	64,95m ²	102,45 m ²	126,10 m ²
balkon/klet	balkon nedokončan	Shramba v kleti	Garaža, shramba v kleti	Shramba v kleti, balkon in loža	Shramba, sušilnica, pralnica in loža	Shramba v kleti ter loža
Starost objekta – fizična zastarelost	Objekt star 20 let, obnovljen	Objekt star 39 let prvotno stanje	Objekt star 117 let delno obnovljen	Objekt star 34 let prvotno stanje	Objekt star 39 let prvotno stanje	Objekt star 43 let v obnovljeno
Garaža	Zunanje parkirišče	Zunanje parkirišče	Zunanje parkirišče	Zunanje parkirišče	Zunanje parkirišče	Zunanje parkirišče
Komunalna opremljenost	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica	Vsi priključki, urejena okolica
Datum transakcije		3.4.2019	19.2.2019	3.12.2018	11.9.2018	14.05.2018
Vrednost prodaje	Cena €/m²	1.478	588	1.755	1.796	745

Časovna prilagoditev***	Prilagoditev na čas prodaje	1.478	588	1.755	1.850	798
Vpliv lokacije *	1,0 km od centar mesta ter 1,2 km od priključka na AC	-20	5	-20	-25	5
Vpliv mikro lokacije	Mirna lokacija na obronku naselja	0	10	5	-10	0
Neto površina	149,02 m2, trosobno mansardno stanovanje	-5	-5	-10	-5	-3
balkon/klet	balkon nedokončan	0	-5	-5	-5	-5
Urejenost objekta – fizična zastarelost	Objekt star 20 let, obnovljen	5	30	5	5	10
Garaža	Zunanje parkirišče	0	0	0	0	0
Komunalna opremljenost	Vsi priključki, urejena okolica	0	0	0	0	0
SKUPAJ		-20	35	-25	-40	7
Indikativna vrednost		1.182	794	1.316	1.110	854
Uteži	1	0,2	0,3	0,1	0,1	0,3
Vrednost	973					

Vrednosti so v procentih oziroma v €, brez upoštevanja DDV-ja

*V vplivu lokacije je upoštevana oddaljenost od centra mesta oziroma priključka na AC.

** V prilagoditvi mikro lokacije je upoštevan hrup, orientiranost objekta.

***Časovna prilagoditev je glede na podatke iz letnega poročila GURS-a za leto 2018, pri čemer sem prilagajal samo do konca leta 2018

****pri tehtanju sem upošteval, kateri objekt je najbolj podoben predmetnemu

PREGLEDNICA 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

PREGLEDNICA 7:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	411	525	565	470
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.710	1.820	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1990
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	54

Sklep o končni vrednosti

Vrednost trosobnega stanovanja ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol -Grosuplje v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju v celoti, po prodajnih cenah brez omejitve dostopa, znaša:

$$149,02 \text{ m}^2 \times 973 \text{ €/m}^2 = 144.997 \text{ €}$$

Izračun odbitka za pridobitev služnost dostopa po parcelni št. 241/69 k.o. Dedni dol oziroma dovoljenje uporabe zunanjih stopnic, ki ležijo na tej parceli.

Predmetna parcela obsega 17 m² in lastnik je pravna oseba. Preko te parcele ima dostop do stanovanja ter svoje parcele dolžnik ter dve fizični osebi lastnika parc. št. 241/66.

Povprečna cena prodanih zazidljivih zemljišč v okolici predmetne nepremičnine znaša:

Id posla	Vrsta posla podrobno	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Cena na kvadratni meter [€/m ²]	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št. parcele	Površina zemljišča [m ²]
319565	Prodaja na prostem trgu	14.04.2017	2.074,00	50,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1784	STRANSKA VAS	1011/6	34,00
333474	Prodaja na prostem trgu	13.07.2017	4.446,00	31,15	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1789	PONOVA VAS	2191/16	117,00
342260	Prodaja na prostem trgu	18.09.2017	1.037,00	50,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1785	SELA	2026/9	17,00
342613	Prodaja na prostem trgu	15.09.2017	9.211,00	50,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1786	ŠMARJE	1143/6	151,00
351014	Prodaja na prostem trgu	20.09.2017	1.525,00	61,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1785	SELA	75/10	25,00
354160	Prodaja na prostem trgu	30.11.2017	5.200,00	40,98	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1785	SELA	2025/12	104,00
355449	Prodaja na prostem trgu	02.11.2017	18,00	9,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1787	MALI VRH	559/256	2,00
364935	Prodaja na prostem trgu	17.01.2018	12.900,00	24,16	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1790	SLIVNICA	1778/10	534,00

368573	Prodaja na prostem trgu	05.03.2018	550,00	20,49	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1791	ŽALNA	2428/9	22,00
368588	Prodaja na prostem trgu	14.02.2018	4.550,00	28,69	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1790	SLIVNICA	2252/15	130,00
369337	Prodaja na prostem trgu	28.02.2018	3.240,00	16,39	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1791	ŽALNA	2428/7	162,00
373244	Prodaja na prostem trgu	13.04.2018	10.126,00	50,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1785	SELA	2025/11	166,00
373583	Prodaja na prostem trgu	08.03.2018	300,00	1,11	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1790	SLIVNICA	782/7	271,00
400092	Prodaja na prostem trgu	08.10.2018	1.921,50	14,92	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1795	VELIKE LIPLJENE	2431/5	105,00
414654	Prodaja na prostem trgu	17.12.2018	19.900,00	29,09	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1794	RAČNA	14/4	684,00
414896	Prodaja na prostem trgu	17.12.2018	15.000,00	46,58	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1789	PONOVA VAS	247/8	322,00
418690	Prodaja na prostem trgu	30.01.2019	400,00	40,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1785	SELA	80/3	10,00
419253	Prodaja na prostem trgu	28.01.2019	200.000,00	13,63	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1784	STRANSKA VAS	942/4	14.669,00
422075	Prodaja na prostem trgu	15.04.2019	3.228,12	42,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1790	SLIVNICA	2257/29	63,00
422672	Prodaja na prostem trgu	06.03.2019	6.000,00	30,61	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1781	POLICA	247/9	196,00
424718	Prodaja na prostem trgu	06.05.2019	922,32	42,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1782	STARA VAS	986/22	18,00
428286	Prodaja na prostem trgu	14.05.2019	2.049,60	42,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1790	SLIVNICA	2283/23	40,00
428289	Prodaja na prostem trgu	15.04.2019	3.228,12	42,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1790	SLIVNICA	2257/29	63,00
429810	Prodaja na prostem trgu	30.04.2019	15.000,00	15,87	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1797	ZDENSKA VAS	1154/1	945,00
431445	Prodaja na prostem trgu	26.03.2019	124.600,00		Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	GROSU PLJE	1785	SELA	986/4	356,00
433372	Prodaja na prostem trgu	31.05.2019	30.000,00	31,51	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1785	SELA	986/4	356,00
						GROSU PLJE	1792	LUČE	587/31	952,00

441774	Prodaja na prostem trgu	11.07.2019	218.652,00	61,47	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	GROSU PLJE	1784	STRANSKA VAS	861/7	3.557,00
			MEDIJANA	35,76					MEDIJANA	140,50

Izbrana zemljišča so iz okolice Grosuplja in mediano cene prilagajam :
glede na makro lokacijo za -15 % ter
glede na velikost + 10%

Vrednost zemljišča ocenjujem na 33,44 €

Strošek izdelave stopnišča ocenjujem na 5.000 €, kar skupaj znaša :

Zemljišče	17 m2 x 33,44 €/m2	568 €
Stopnišče		5.000 €
Skupaj		5.568 €

Izračun služnosti ocenjujem kot 1/3 vrednosti zemljišča z izboljšavo

$$5.568 \text{ €} \quad / \quad 3 \quad = \quad 1.856 \text{ €}$$

Vrednost trosobnega stanovanja ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol -Grosuplje v zemljiški knjigi
Okrajnega sodišča v Grosuplju v celoti po prodajnih cenah z omejitvijo dostopa znaša:

142.141 €

1.20. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA

Temeljno načelo tega načina je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v prihodnosti. Njena vrednost je opredeljena kot sedanja vrednost prihodnjih donosov, ki bodo izvirali iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine.

Zaradi manjšega povpraševanja po najemu stanovanjskih prostorov v manjših krajih Slovenije ter nekvalitetnih podatkih glede upoštevanja stroškov smatram ta način za manj primeren.

1.21. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI MANSARDNEGA STANOVANJA NA NASLOVU PARTIZANSKA CESTA 5, VIŠNJA GORA

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje ocenjujem, da vrednost celote ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju znaša

143.141 €

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje ocenjujem, da vrednost idealnega deleža do ½ celote ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju znaša

71.571 €

2. ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine zaradi prodaje v postopku izvršilne zadeve zaradi izterjave : 6.445,91 € s pp.

- V poročilu je bila ocenjena tržna vrednost nepremičnine na podlagi načina tržnih primerjav na dan 7. oktobra, 2019. Lahko pa se tudi proda kot idealni delež, ki pa je predvidoma težje prodajljiv. Pri vrednotenju je bilo upoštevano, da je nepremičnina zasedena in da bo dolžnik na podlagi sklepa sodišča izpraznil svojo polovico. Po Mednarodnih standardih ne obstaja metodologija za izračun prodaje tržne vrednosti idealnega deleža, zato se opiram v tem primeru na mnenje SICGRAS-a, ki ne priporoča zniževanja vrednosti zaradi idealnega deleža.

Tržna vrednost CELOTNE nepremičnine ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje) v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju znaša :

143.141 €

Tržna vrednost DELA 1/2 nepremičnine ID 1812-419-3 k.o. Dedni dol-Grosuplje v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Grosuplju znaša :

71.571 €

- Nepremičnina je vrednotena na dan 7. oktobra, 2019.

- Datum izdelave cenitvenega poročila je **oktober 2019.**

Kranj, 25. oktober, 2019

Nikolaj Omersa, sodni
sodni cenilec št. odločbe 705-381/94

