1. UVODNI DEL

1.1. PREDMET OCENE
Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini: stavbno zemljišče (parkirišče in garaža) ob dveh večstanovanjskih objektih na naslovu Hacetova ulica 15, 1000 Ljubljana.

1.2. PODATKI O NAROČNIKU
Naročnik izdelave mnenja je Okrajno sodišče v Ljubljani.

1.3. NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI
Ocena vrednosti celovite lastninske pravice do predmetne nepremičnine za namen izvršilnega postopka.

1.4. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI
Nepremičnina je v zemljiški knjigi vpisana kot parcela 1994 2043/51 in 1994 2043/53, last dolžnika do celote.

1.5. PODLAGA VREDNOSTI
Izbrana podlaga vrednosti po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 je glede na namen ocene vrednosti tržna vrednost. **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 104 – Podlage vrednosti).

1.6. DATUMI
Ocena vrednosti velja na dan	29.06.2022.
Ogled je bil opravljen dne	29.06.2022.
Poročilo je izdelano dne	19.07.2022.

1.7. OBSEG RAZISKAV
Za pripravo poročila sem napovedala ogled predmetnih nepremičnin za 29.06.2022 ob 16,00h. Stranki v postopku se ogleda nista udeležili. Opravljen je celoviti ogled predmetne nepremičnine, bližnje okolice ter primerljivih nepremičnin, ki je trajal več kot 1,00h.

Pri ogledu so bila povzeta izhodišča za oceno (opravljen je splošni vizualni pregled) in posnete fotografije. Meritve nepremičnine niso bile opravljene. Podatki o komunalni opremljenosti so privzeti iz uradne evidence (katastra). Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo, nisem izvedla (npr. statični izračun, testiranje materialov…). Predpostavljam, da je nepremičnina v običajnem stanju in da nima skritih napak. Informacije o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani. Podatki o dejanskih ali možnih okolijskih tveganjih niso bili preverjeni.

Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in gospodarskih procesih ter splošne podatke o trgu nepremičnin in določenih segmentih trga. Pregledani so bili podatki iz uradnih evidenc, ki se nanašajo izključno na ocenjevano nepremičnino (zemljiška knjiga, zemljiški kataster, kataster stavb…). Preverila sem urbanistične podatke in namensko rabo prostora. Pridobila, pregledala in analizirala sem dodatno dokumentacijo. Preverila sem obstoj gradbenega in uporabnega dovoljenja na Upravni enoti Ljubljana. Pridobila in pregledala sem projekt arhitekture za gradbeno dovoljenje in projekt izvedenih del za objekta na naslovu Hacetova ulica 15. Pridobila in pregledala sem etažni načrt in elaborat za vpis stavbe v kataster. Pridobila sem listine iz zbirke listin v zemljiški knjigi in pregledala sem kupoprodajno pogodbo za predmetno nepremičnino. Za oceno vrednosti so bili pregledani številni oglasi za prodajo in nakup podobnih nepremičnin (http://www.nepremicnine.net/). Podatke o primerljivih transakcijah sem preverila s pomočjo portala https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati, pri nepremičninskih agencijah in lastnikih podobnih nepremičnin. Izvedene so ustrezne analize in izračuni. V mnenju je podan le izbor najbolj podobnih nepremičnin. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

Nato je, na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in strokovnega znanja, podano pisno mnenje.

1.8. OCENJENA TRŽNA VREDNOST

- **Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1994 2043/51, do celote je ocenjena na 4.000,00 €**
- **Celovita lastninska pravica do nepremičnine ID znak parcela 1994 2043/53, do celote je ocenjena na 11.000,00 €**

2. OSNOVNI PODATKI

2.1. IZJAVA OCENJEVALKE (SKLADNO S SPS 2)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam potrebna strokovna znanja in izkušnje za zagotovitev objektivne in nepristranske ocene vrednosti tovrstnega premoženja;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;
- so vsi pomembni viri informacij navedeni pod točko »2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA«

2.2. VIRI, OSNOVE, PREDPISI IN DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

Pri sami izdelavi cenitvenega poročila so bili uporabljeni in upoštevani vsi splošni viri in osnove v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 91/2012), vključno z veljavnimi Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022, domačo in tujo strokovno literaturo, pojasnili, navodili in metodološkimi gradivi Strokovnega sveta inštituta za revizijo.

Pri izvedbi ocene sem se oprla tudi na podatke in informacije, ki sem jih pridobila od agencij za prodajo nepremičnin, kot tudi na podatke o izvedenih transakcijah in investicijah v teku, nad katerimi imam pregled pri svojem delu kot pooblaščeni ocenjevalec vrednosti.

Poleg tega je bila pregledana in upoštevana naslednja dokumentacija, ki se nanaša izključno na oceno vrednosti obravnavane nepremičnine:

- Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani I 344/2022, z dne 19.04.2022
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1994 2043/51, z dne 07.06.2022

- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino ID znak parcela 1994 2043/53, z dne 07.06.2022
- Zgodovinski izpis za parcelo iz zemljiške knjige za nepremičnino ID znak parcela 1994 2043/53, od 01.05.2011
- Enotno dovoljenje za gradnjo št. 3513-144/00-74303, s katerim se investitorju LOŠKA KOMUNALA, d.d., dovoli gradnja dveh večstanovanjskih objektov s prometno in komunalno ureditvijo na zemljiščih parc.št. 2043/38 in 2043/39 k.o. Dobrova z dne 14.09.2001
- Projekt arhitekture za gradbeno dovoljenje PGD št. 7/98, ki ga je izdelalo podjetje LINEAR, d.o.o., junija 2001 (na vpogled)
- Projekt izvedenih del arhitekture PID št. 7/98, ki ga je izdelalo podjetje LINEAR, d.o.o. (na vpogled)
- Uporabno dovoljenje št. 3516-63/2002-8, s katerim se investitorju LOŠKA KOMUNALA, d.d., dovoli uporaba dveh večstanovanjskih objektov s prometno in komunalno ureditvijo na zemljiščih parc.št. 2043/38 in 2043/39 k.o. Dobrova, z dne 19.06.2003
- Kupoprodajna pogodba št. 03/HACETOVA, z dne 10.01.2001
- Dodatek h kupoprodajni pogodbi št. 03/HACETOVA, z dne 07.04.2003
- Elaborat za vpis stavbe 1994-2571 v kataster stavb, z dne 04.04.2006
- Zemljiški kataster (vir: https://prostor.gov.si/preg_parcele.jsp)
- Kataster stavb (vir: https://prostor.gov.si/preg/ks_stavbe.jps)
- Register nepremičnin (vir: https://prostor.gov.si/preg/ren_nslv.jps)
- Register prostorskih enot (vir: https://prostor.gov.si/preg/rpe_naslov.jps)
- Zbirni kataster gospodarske infrastrukture (vir: https://prostor.gov.si/preg/zkgji_id.jps)
- Urbanistični podatki (vir: https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/)
- Trenutne oglaševane nepremičnine objavljene na spletnem portalu SLONEP (http://www.nepremicnine.net/)
- Statistični podatki o oglaševanih nepremičninah objavljeni na spletnem portalu SLONEP (http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin)
- Podatki o realiziranih transakcijah objavljeni na spletnem portalu https://www.valuer.si/analiza_trga_rezultati
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, katere objavlja GURS (vir: https://www.mvn.e-prostor.gov.si/)
- Statistični gospodarski in demografski podatki (vir: http://www.stat.si/)
- Statistični in ekonomski podatki (vir: http://www.umar.gov.si/)
- Ogled nepremičnine, stanje nepremičnine

2.3. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- Cenitev ni izdelana za namen računovodskega poročanja
- Ocenjena vrednost temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo mnenja
- Podatki, katere so posredovali drugi, in so uporabljeni v mnenju, se imajo za zanesljive in verodostojne
- Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno upravljanje premoženja
- Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih, ter izračunih, ki veljajo s predpisano metodologijo
- Osebno sem opravila ogled predmetne posesti. Pri tem so bile povzete osnove za izdelavo ocene vrednosti
- Solidnost gradnje nevidnih elementov temelji na ocenah
- Eventualne lastnosti ocenjevane nepremičnine, ki jih pri običajnem pregledu ni možno opaziti (na pr. skrite napake), pa nanje ocenjevalka ni bila posebej opozorjena, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost
- Ob ogledu niso bile izvršene meritve nepremičnine
- Projektna dokumentacija je bila na razpolago in je bila pregledana
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu Excel
- To mnenje je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s Standardi in načeli o profesionalnem vedenju ter načelih cenilske prakse