



VS0065798876

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS za privatizacijo ter za

potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N,

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
Prejeto neposredno - po pošti (navadno - priporočeno)
19-03-2019 v 3 Izvodin z (s)
.....prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na receptis dne 18.3.2019 št. R
Pisanje je taksirano s EUR v kolikih
kolikov je premalo za EUR - pisanje
prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe

CENITVENO POROČILO

O oceni vrednosti nepremičnine z ID znak 2001-2605-0, kar predstavlja v naravi stanovanjski objekt z gospodarskim delom, št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika.

V izvršilni zadevi:

Okrajno sodišče na Vrhniki, Opr. št. 3206 I 181/2016

Upnik : Nova Ljubljanska banka, d.d., Trg republike 2, Ljubljana .

Dolžnik : Tomaž Kenk, Stara Vrhnika 19, Vrhnika (zastopa odv. Nagode Gogala Katarina Lina iz Vrhnike).

Ljubljana, 13.3.2019

Alojzij Boh

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Cenitveno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine z ID znak 2001-2605-0, kar predstavlja v naravi stanovanjski objekt z gospodarskim delom, št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika.

V izvršilni zadevi:

Okrajno sodišče na Vrhniki, Opr. št. 3206 I 181/2016

Upnik : Nova Ljubljanska banka, d.d., Trg republike 2, Ljubljana .

Dolžnik : Tomaž Kenk, Stara Vrhnika 19, Vrhnika (zastopa odv. Nagode Gogala Katarina Lina iz Vrhnike).

Ogled : Ogled je bil opravljen dne 22.2.2019 ob 10.00 uri na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika. Na ogledu je bil prisoten dolžnik Tomaž Kenk, ki je konstruktivno sodeloval pri ogledu, meritvah in posredovanju informacij in podatkov izvedencu Alojziju Bohu.

Datum ocene vrednosti: 22.2.2019

Datum ogleda : 22.2.2019

Datum izdelave : 13.3.2019

Lastnik nepremičnine :

Lastništvo na nepremičnini ID znak 2001-2605- 0 :

Tomaž Kenk, Stara Vrhnika 19, Vrhnika v deležu 1/1.

Na osnovi vpogleda v EZK so na vseh nepremičnini so vpisane obremenitve – hipoteke in zaznambe in sicer :

ID pravice / zaznambe 11139591

čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00

vrsta pravice / zaznambe 407 - vknjižena služnost stanovanja

glavna nepremičnina: katastrska občina 2001 STARA VRHNIKA **parcela** 2605 (ID 3233113)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis: Vloženo dne 20.7.1993, dn.št. 1029/93

Na podlagi izročilne in darilne pogodbe z dne 9.6.1993 vknjižena dosmrtna brezplačna služnost stanovanja v hiši, stoječi na parc.št. 2605, v korist Frančiške Kenk, roj. Suhadolnik.

imetnik:

1. EMŠO: *podatek ni vpisan* (datum rojstva: 07.01.1924)

osebno ime: Frančiška Kenk

naslov: Stara Vrhnika 19, 1360 Vrhnika

začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

ID pravice / zaznambe 13282667
čas začetka učinkovanja 14.03.2008 13:15:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2001 STARA VRHNIKA **parcela** 2605 (ID 3233113)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 120.000,00 CHF
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2028
dodatni opis: 120.000,00 CHF

Na podlagi izbrisnega dovoljenja Nove Ljubljanske banke d.d., št. 3037/2410, z dne 04.03.2008 in notarskega zapisa notarja Petra Mezeta z Vrhnike, Stara cesta 4a, opr.št. SV 204/08 z dne 14.03.2008,se:

a) vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi zavarovani s hipoteko:

- glavnica: 120.000,00 (stodvajsetisoč 00/100) CHF

- obresti: 6 mesečni LIBOR in fiksni pribitek v višini 2,05 % letno

- zapadlost glavnice: 240 zaporednih mesečni obveznostih, zadnja zapade 31.03.2028 ter z možnostjo predčasne zapadlosti in z zamudnimi obresti kot je določeno v kreditni pogodbi št. 02027-3598324519 ter ostalimi pripadki in stroški, vključno s stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve in vsemi drugimi pogoji, določenimi v

notarskem zapisu, opr. št. SV 204/08, z dne 14.03.2008.

b) zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarja Petra Mezeta z Vrhnike, Stara cesta 4a, opr.št. SV 204/08, z dne 14.03.2008.

Imetnik:

1. matična številka: 5860571000

firma / naziv: NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana

naslov: Trg republike 002, 1000 Ljubljana

začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.03.2008 13:15:00

zveza - ID osnovnega položaja: 4229719

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 18687560
čas začetka učinkovanja 20.04.2017 11:35:08
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI, opr. št. postopka I 181/2016

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega

sodišča na Vrhniki, opr.št. I 181/2016 z dne 19.04.2017.

Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.3.2019 - 13:41:22

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2001 2605
katastrska občina 2001 STARA VRHNIKA parcela 2605 (ID 3233113)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiško knjžna zadeva, o kateri se ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4229719
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1503965*****
osebno ime: Tomaž Kenk
naslov: Stara Vrhnika 019, 1360 Vrhnika
začetek učinkovanja vpisa imetnika: 01.01.1849 00:00:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11139591	01.01.1849 00:00:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
13282667	14.03.2008 13:15:00	401 - vknjižena hipoteka

Ocenjevalec :

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS za privatizacijo ter za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N,
Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko
Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, GSM 041-729-691
E-mail: lojze.boh@siol.com

1.2. Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- Da sem v poročilu o oceni vrednosti upošteval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v okviru SIC,
- Da so v poročilu uporabljeni podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- Da so moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne predpostavke, strokovne analize in sklepe;
- Da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, delo v zvezi z ocenitvijo tako ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Da sem si osebno ogledal nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja glede na možnost ogleda,
- Da mi pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči;

1.3. Opis opravljenega dela

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic obravnavane nepremičninske pravice sem izvedel naslednje aktivnosti :

- pregled vseh dostopnih dokumentov naročnika in informacije o obravnavani nepremičnini,
- opravil sem ogled obravnavane nepremičnine oz. izvedenih del v kolikor ni drugače navedeno,
- preveritev in analiza cen opravljenih del glede na poznane podatke in možnost preveritve ter ogleda.

1.4. Pomembnejše opombe in definicije pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov uporabljenih v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) :

- **MSOV** : so opredeljeni kot mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation standards Committee (IVSC),
- **Datum poročila** : datum poročila o ocenjevanju vrednosti je lahko enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.
- **Način ocenjevanja vrednosti** : na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene ali več posebnih metod.
- **Metoda ocenjevanja vrednosti** : poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.
- **Postopek ocenjevanja vrednosti** : dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.
- **Podlaga vrednosti** : Izjava o temeljnih načelih merjenja ocenjevanja vrednosti na določen način.
- **Cena (Price)** : je opredeljena kot znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za proizvod ali storitev (MSOV),
- **Vrednost (Value)** : je cena, za katero bi s verjetno pogodili kupci in prodajalci proizvodov in storitev. Vrednost ni dejstvo ampak ocena najverjetnejše cene (MSOV),
- **Nepremičninska pravica** : je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi povezane z lastništvom nepremičnine. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.
- **Tržna vrednost** : Tržna vrednost je definirana kot vrednost oziroma ocenjen denarni znesek, za katerega bi voljan in obveščen kupec in voljan in obveščen prodajalec, ki sta med seboj nepovezana in neodvisna na dan veljavnosti ocene, previdno in brez prisile zamenjala premoženje. Standardi poleg definicije vrednosti vsebujejo pojasnila, ki se navezujejo na tržno vrednost. Izpostavljam dve pojasnili :
 - tržna vrednost se meri kot najverjetnejša cena, ki jo lahko primerno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko primerno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko primerno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno oceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, neobičajna prodaja in neobičajni dogovori o povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katerakoli prvina posebne vrednosti;

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

1.5. Opis načinov ocenjevanja vrednosti

1.5.1 Način tržnih primerjav

V praksi je najpogostejše uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevana nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobnem proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcionira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

1.5.2 Na donosu zasnovan način

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnine načelo nadomestitve, saj preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot pa znaša vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve. To pri načinu kapitalizacije pomeni, iskanje primerljivih donosov nadomestnih nepremičnin in na tej podlagi ocenitve sedanje vrednosti teh donosov.

Vrednosti ocenjevanih nepremičnin ocenimo na podlagi koristi oziroma donosov, ki jih bo nepremičnina sposobna ustvarjati v prihodnosti. Seveda je taka ocena v veliki meri odvisna od primerljivih podatkov in informacij o bodočih tržnih dogajanjih.

Vrednost v najčistejši obliki je po načinu kapitalizacije donosa izračunava z naslednjo enačbo :

$V = I / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

Inetto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja,

Rstopnja kapitalizacije.

1.5.3 Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na oceni stroškov za pridobitev enakovredne nepremičnine, saj preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot pa znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Tako pridobljeno oceno nato zmanjšamo za obseg vrednosti zmanjšanja zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov in povečamo za vrednost zemljišča.

Postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu poteka v naslednjih korakih:

1. Ocenitev vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano,
2. Ocenitev stroškov izgradnje nadomestitvene oziroma enakovredne nepremičnine,
3. Ocenitev zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
4. Popravek nadomestitvene vrednosti za obseg zmanjšanja vrednosti,
5. Izračun vrednosti nadomestitvenega objekta skupaj s pripadajočim zemljiščem,

O okviru nabavnovrednostnega načina obstaja nabavnovrednostna metoda, ki je ena najzahtevnejših metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin zaradi potrebe po dobrem poznavanju kalkulacij. Pri tej metodi lahko izračunavamo nadomestitveno ali pa reprodukcijsko vrednost izgradnje oziroma izboljšave.

Za posebne primere pa se uporablja še druga metoda, to je metoda zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ki pa se uporablja predvsem pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer neposredni tržni dokazi niso razpoložljivi ali pa so omejeni.

1.6 Uporabljene osnove

Pri izdelavi poročila je upoštevana naslednja dokumentacija, predpisi in standardi :

1. Ogled nepremičnine in pridobljeni podatki iz javne baze podatkov GURS-a,
2. Publikacije (Sekcija sodnih izvedencev in cenilcev - SICGRAS) oz Informator-jev združenja FIABCI in podatkovne baze PeG 2018 in ostale o strukturnih deležih,
3. Indeksi SZG in IGM Slovenije za izračun podražitev v tekočem letu za gradbena in gradbeno obrtniška dela,
4. Standard o površinah objektov ISO SIST 9836,
5. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017,
6. Priročnik za cenilce in izvedence, cenik Cening 2017/18,
7. ZK izpisek, izpisek iz evidence katastra stavb, podatki iz evidence zemljiškega katastra;

1.7. Naloga izvedenca :

Izvedenec naj prouči listinsko dokumentacijo, opravi ogled nepremičnine in naj skladno s pravili stroke poda mnenje o tržni vrednosti nepremičnine in sicer :

Oceni vrednost nepremičnine z ID znakom 2001-2605-0, kar predstavlja v naravi stanovanjski objekt z gospodarskim delom, št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika.

2.0 OPIS NEPREMIČNINE

2.1 Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema

Predmetna nepremičnina z ID znak 2001-2605-0 predstavlja v naravi stanovanjski objekt z gospodarskim delom, št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika. Objekt se nahaja neposredno ob cesti, ki vodi mimo nepremičnine in sicer cesta lokalna cesta znotraj naselja. Sam objekt je lociran zahodno od državne ceste R 407, Vrhnika – Horjul.

Na območju velja razpršena pozidava podeželskega tipa tako s posameznimi stanovanjskimi in gospodarskimi objekti. Neposreden dostop do parcele z osebnim vozilom je mogoč preko dvorišča parcele 2606, k.o. 2001 Vrhnika, ki je v lasti drugega lastnika (lastnica Andreja Mesec, Stara Vrhnika 18a, Vrhnika).

Cesta je asfaltna, min. komunalna opremljenost, delno javna razsvetljava, odvodnjavanje delno urejeno. Območje je komunalno opremljeno z javnimi komunalnimi vodi elektrike, vodovod in elektronske komunikacije, fekalne odplake so speljane v javno kanalizacijo.

Dostopnost do lokacije je zadovoljiva in ustreznna, mirujoči promet je orientiran na parkirnih mestih v okviru peščenega dvorišča (ki je v lasti drugega lastnika, pravna ureditev dostopa iz vpogleda v e-ZK ni ugotovljena.

Sam teren je v ravnini, lokacija povprečno osončena. Objekt ima javne komunalne priključke elektrike, vodovod, javna kanalizacija in elektronske komunikacije.

Objekti družbenega standarda : šola , VVZ, trgovine, pošta, banka in upravni objekti so v oddaljenosti cca 3.0 km na Vrhniki.

Lokacija :





Identifikacija nepremičnine :



Stavbišče pa je v smislu kolektivne komunalne opremljenosti opremljeno s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe in sicer :

Kolektivna komunalna opremljenost :

- asfaltna lokalna cesta min. gabaritov in opremljenosti, brez hodnikov za pešce,
- min. javna razsvetljava,
- odvodnjavanje speljano v jarke oz. s prelivanjem, delno urejeno,
- parkirišča v sklopu dvorišč.

Individualna komunalna opremljenost :

- vodovodno omrežje,
- interna kanalizacija speljana v javno kanalizacijo,
- električno distributivno omrežje v kabelski izvedbi.
- elektronske komunikacije.

Zemljiškoknjižni podatki :

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Parc. št. 2605, k.o. 2001 Stara Vrhnika izmere | 375 m2 |
| Dejanska raba : | pozidano zemljišče |
| Namenska raba : | površine podeželskega naselja |

Namenska raba zemljišča :

Pridobljeno je Potrdilo o namenski rabi zemljišča, ki je prikazano v nadaljevanju.



OBČINA VRHNIKA
OBČINSKA UPRAVA

0.600471 VARNOST

21.11.2018

PREJETO



VS0066296182

ODDELEK ZA PROSTOR
Tržaška cesta 1, 1360 VRHNIKA
tel. 01/7555-440, fax 01/7505-158
e-pošta: prostor.obcina@vrhnika.si

Številka: 3501-2/2018 – 458 (5-06) (vaša št. 3199 I 181/2016)
Datum: 15. 11. 2018

Okrajno sodišče na Vrhniki
Cankarjev trg 8

1360 VRHNIKA

Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika, na podlagi 260. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17) in 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/06, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 6/10, 82/13) ter na vlogo stranke izdaja

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET PRAVNEGA PROMETA

- katastrska občina **Stara Vrhnika 2001**
- številka zemljiške parcele / parcel **2605**

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ Strateški in izvedbeni prostorski akt **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17, 9/17 – teh. popr., 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr.)**

Oznaka makro enote **SV - Stara Vrhnika**

3. PODATKI O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

- Osnovna namenska raba: **S – območja stanovanj**
- Podrobnejša namenska raba: **SK – površine podeželskega naselja**
- Enota urejanja prostora (EUP): **SV_964**

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

4.1 Varovanje oz. omejitve za sklenitev pravnih poslov: /

4.2 Varovanja oz. omejitve za načrtovanje in izvedbo posegov

Vrsta varovanja oziroma omejitve za načrtovanje in izvedbo posegov

- Zemljišče se nahaja v varovalnem pasu občinske ceste skladno z Odlokom o občinskih cestah in drugih javnih prometnih površinah v občini Vrhnika (Naš časopis, št. 415/14, 443/16). Za poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti mnenje upravitelja, Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika.
- Zemljišče se nahaja v območju varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja skladno z Energetskim zakonom (Ur. l. RS, št. 17/2014, 81/15). Za poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti mnenje operaterja, Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana.
- Zemljišče se nahaja v varovalnem pasu telekomunikacijskega omrežja. Za poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti mnenje upravitelja, Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana.
- Zemljišče se nahaja v varovalnem pasu vodovoda (Odlok o oskrbi s pitno vodo v Občini Vrhnika, Naš časopis, št. 413/14). Za vsak poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti mnenje upravitelja, JP Komunalno podjetje Vrhnika d.o.o., Pot na Tojnice 40, 1360 Vrhnika.

- Zemljišče se nahaja v varovalnem pasu kanalizacijskega omrežja (Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Vrhnika, Naš časopis, št. 413/14). Za vsak poseg v varovalni pas je potrebno pridobiti mnenje upravljavca: JP Komunalno podjetje Vrhnika d.o.o., Polna Tojnice 40, 1360 Vrhnika
- Zemljišče se nahaja na območju, kjer veljajo ukrepi varstva kulturne dediščine skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg). Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje KD ali registrirano KD je treba pridobiti mnenje Ministrstva za kulturo: Direktorat za kulturno dediščino, Metelkova 4, 1000 Ljubljana

5. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

Sklepi o začetku priprave prostorskega akta:

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 425/15)

6. PROSTORSKI UKREPI

6.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- ☒ Občina Vrhnika nima veljavnega Odloka o predkupni pravici

7. VELJAVNOST POTRDLILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev prostorskega akta

8. PRILOGA K POTRDLILU O NAMENSKI RABI PROSTORA

- ☒ Izsek iz grafičnega dela Odloka Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh popr., 71/14 – teh popr., 92/14 – teh popr., 53/15, 75/15 – teh popr., 9/17, 9/17 – teh popr., 79/17 – teh popr., 12/18 – teh popr.) Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev. M = 1 : 1000

Pripravila:

Irena Kramarič, u.d.i.k.a.
Svetovalka urbanistka

Žig:

Odgovorna oseba:

Aleksandra Rode Taršič, u.d.i.k.a.
Vodja Oddelka za prostor

Številka: 3501-2/2018 - 458
Datum: 15. 11. 2018



Izsek iz grafičnega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – popr., 71/14 – popr., 92/14 – popr., 53/15, 75/15 – popr., 9/17, 9/17 – popr., 79/17 – popr., 12/18 – popr.)

Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne, oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev

M = 1: 1000

Na parc. št. 2605, k.o. 2001 Stara Vrhnika stoji stavba št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika :

Stavba je v osnovi zgrajena leta 1807, kot kmetijski objekt, ki je bila kasneje delno preurejena v delno kmetijski objekt in delno v objekt za stanovanjske namene. Objekt je sicer eno etažen, ki pa je v zahodnem delu (iz prenovljenega podstrešja) zgrajen kot dvoetažna stavba. Višina stavbe je 10.1 m, zadnja obnova strehe in fasade je bila leta 1993. Površina zemljišča pod stavbo je 315 m².

Po GURS-u je stavba razdeljena kot Del 1 = 132.80 m² – NTL in UP = 90.20 m², namenjen stanovanjskemu delu, delno novejših obdelav, delno starejše izvedbe. Del 2 je namenjen kot hlev, NTL = 72.80 m².

Objekt je sicer v pritličju ločen v tri bivalne dele in sicer vzhodni novejši del, osrednji stanovanjski del, ki je v prenavljanju in zahodni starejši del v pritličju so pomožni prostori in nadstropju stanovanjski prostori. Na skrajno vzhodnem delu je v pritličju še del gospodarskih prostorov (bivši hlev) s kurilnico, ki je v zelo slabem stanju.

Objekt je na južni strani v 1. etaži dozidan s prizidkom za bivalne namene. Sicer so v novejši prenovljenem vzhodnem delu pritličja stanovanjski prostori namenjeni bivalnim stanovanjskim prostorom. Stene so ometane in beljene, tla so v keramiki. Stavbno pohištvo je leseno tipske izvedbe vrata, okna so pvc s termopan zasteklitvijo.

V osrednjem delu je stanje starejše, je pa v obnavljanju. Tla so leseni pod, laminat, keramika, kopalnica je bila že prenovljena. Okna so lesena škatlasta, opleskana, vrata lesena, obrtniška. V zahodnem delu so spodaj pomožni prostori, shramba in garaža, nadstropni del je stanovanjski (zapuščen). Stene so ometane, beljene, leseno stavbno pohištvo, tlak leseni pod, pvc. Instalacije so minimalne tipske izvedbe, vse glede na čas prenove. V novejšem obnovljenem delu je ogrevanje centralno na trda goriva. Priprava tople vode je preko bojlerja, sicer ostale tipske izvedbe instalacij.

Izmere površin :	Netto tlorisna površina	Površina za način tržnih primerjav
------------------	-------------------------	------------------------------------

Pritličje :

Novejše obnovljeno stanovanje :

- predsoba :	3.40 m ²
- soba :	7.40 m ²
- kopalnica + WC :	7.50 m ²
- kuhinja :	14.70 m ²
- soba :	10.56 m ²
- soba :	9.88 m ²

Skupaj :	53.44 m ²	53.44 m ³
----------	----------------------	----------------------

Osrednji del v prenavljanju : $h = 2.40$ m, del od 1.8 m -3.00 m

- soba :	20.18 m ²
- soba :	8.36 m ²
- predsoba :	9.59 m ²
- kuhinja :	10.27 m ²
- predprostor :	2.39 m ²
- shramba :	2.55 m ²
- kopalnica + WC :	5.38 m ²
- soba :	8.43 m ²

Skupaj :	67.15 m ²	67.15 m ²
----------	----------------------	----------------------

Zahodni del : $h = 3.35$ m – pritličje

- garaža :	20.67 m ²	(0.75)	15.50 m ²
- drvarnica :	11.70 m ²	(0.50)	5.85 m ²

Skupaj :	32.37 m ²	21.35 m ²
----------	----------------------	----------------------

Nadstropje :

- soba :	17.46 m ²	17.46 m ²
- kašča :	15.36 m ²	15.36 m ²
- balkon :	4.11 m ²	(0.25) 1.03 m ²

Skupaj :	36.93 m ²	33.85 m ²
----------	----------------------	----------------------

Skupaj netto tlorisna površina :	189.89 m ²	175.79 m ²
----------------------------------	-----------------------	-----------------------

Kurilnica :	4.00 m ²	(0.50) 2.00 m ²
-------------	---------------------	------------------------------

Skupaj vse :	193.89 m ²	177.79 m ²
--------------	-----------------------	-----------------------

Uporabna površina :	120.59 m ²
---------------------	-----------------------

Razmerje UP/NTL =	0.62
-------------------	------









Opis stavbe – GURS:

Katastrska občina 2001 številka stavbe 399

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Stara Vrhnika 19
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2001 STARA VRHNIKA	2605	*315
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	10,7	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1807	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	1993	
LETO OBNOVE FASADE	1993	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	

Katastrska občina 2001 številka stavbe 399 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Stara Vrhnika 19	
KATASTRSKI VPIS	Ne	
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-	
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	90,2	
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	132,8	
ŠTEVILKA ETAŽE	1	
UPRAVNIK STAVBE	-	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje	
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	
PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)	
odprta terasa, balkon, loža	6,50	
garaža	19,90	
ldet	12,60	
bivalni prostor	90,20	

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2016 :

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE – HIŠE – leto 2016 :

Na ljubljanskem trgu hiš, ki ga je kriza nepremičninskega trga močno prizadela, je bilo lani po dolгих letih prvič zaznati oživljanje. Evidentiranih je bilo okoli 400 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem oziroma 8 odstotkov več kakor leto prej. Povprečna pogodbená cena hiše je lani znašala 235.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 12 odstotkov. Lani so se prodajale v povprečju 5 let starejše hiše s 50 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Cene hiš so med letom bolj nihale in ne kažejo tako stabilnega trenda rasti kakor cene stanovanj. Povprečna pogodbená cena za hišo v Ljubljani je bila lani v primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 nižja za 36 odstotkov.

Na območju RS je v letu 2016 bila povprečna pogodbená cena prodane hiše 113.000 evrov in je bila v primerjavi z letom 2015 višja za 5 odstotkov. Povprečna površina prodane hiše je bila 160 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve 1973, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 900 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej so se prodale v povprečju za 10 kvadratnih metrov večje hiše, srednja starost hiše (43 let) in velikost pripadajočega zemljišča pa se nista spremenili. Če upoštevamo, da so se prodajale nekoliko večje hiše, so se cene hiš lani realno povišale za okoli 3 odstotke.

Tabela : Povprečne polletne cene in struktura prodanih hiš z zemljiščem za izbrana leta

Analitično območje	Kazalnik	cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	cenovno dno 2014	2015	2016	Trend cen
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1688	1293	1750	2144	2131	2653	↗
	Povprečna pogodbená cena (€)	144.000	128.000	114.000	105.000	108.000	113.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1971	1972	1973	
	Površina hiše (m ²)	143	142	147	151	150	160	
	Površina zemljišča (m ²)	1050	1140	1050	1050	900	900	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	128	79	160	197	223	258	↑
	Povprečna pogodbená cena (€)	369.000	291.000	233.000	202.000	210.000	235.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1966	1970	1966	
	Površina hiše (m ²)	164	179	161	170	180	180	
	Površina zemljišča (m ²)	470	410	440	430	410	460	
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	134	96	169	216	229	268	↗
	Povprečna pogodbená cena (€)	226.000	207.000	172.000	153.000	155.000	166.000	
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1980	1980	1983	1982	
	Površina hiše (m ²)	169	175	181	178	170	180	
	Površina zemljišča (m ²)	690	580	750	630	710	670	

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO – leto 2017 :

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer je občuten prelom med leti 2016 in 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je promet v zadnjih letih v povprečju podoben.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in, Kranj, oba v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa so okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibajo v okolici slovenskega povprečja, to je od 50 evrov/m² do 60 evrov/m², razen na območju Slovenj Gradca, Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosegajo pod 30 evrov/m².

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017 :

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	65
2017	3.224	2.553.218	792	52

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017 :

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015				
LJUBLJANA	155	58.716	379	214
OKOLICA LJUBLJANE	250	169.849	679	66
2016				
LJUBLJANA	329	234.753	714	255
OKOLICA LJUBLJANE	448	284.528	635	77
2017				
LJUBLJANA	207	90.037	435	229
OKOLICA LJUBLJANE	541	356.169	658	83

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2017 :

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE – HIŠE – leto 2017 :

Obseg prometa s hišami se v zadnjih treh letih občutno povečuje, ravno tako povprečne cene ob nespremenjenih povprečnih lastnostih hiš.

Pri stanovanjskih hišah je zaznati občutno povečanje obsega prodaj v zadnjih treh letih, in sicer z letom 2016 v primerjavi z letom 2015 kar za 26% in v letu 2017 za nadaljnjih 13%, kar v treh letih znaša kar 39% povečanja obsega prodaj hiš. Glede na relativno veliko povečanje obsega prodaj pa so se povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem na območju Slovenije povečale za okoli 9%.

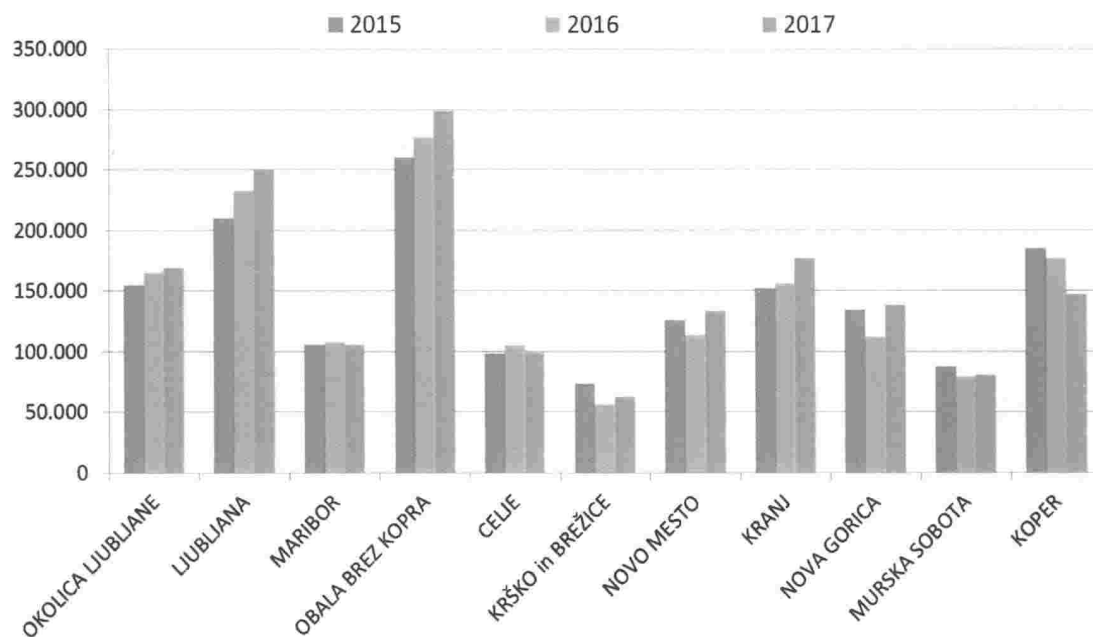
Po nastopu krize slovenskega nepremičninskega trga so cene stanovanjskih hiš dosegle dno že konec leta 2014, torej pred cenami stanovanj. Cene hiš so nato rasle nekoliko počasneje kot cene stanovanj, tako da so v zadnjih treh letih v povprečju zrasle podobno kot cene stanovanj v zadnjih dveh letih, torej okoli 11 odstotkov. Tudi cene stanovanjskih hiš na ravni države še kažejo zmeren trend rasti.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017 :

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	230	275	310
Povprečna cena (€)	155.000	165.000	169.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980
Površina hiše (m ²)	171	177	182
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	222	260	255
Povprečna cena (€)	210.000	233.000	250.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1969
Površina hiše (m ²)	176	178	186
Površina zemljišča (m ²)	410	450	430

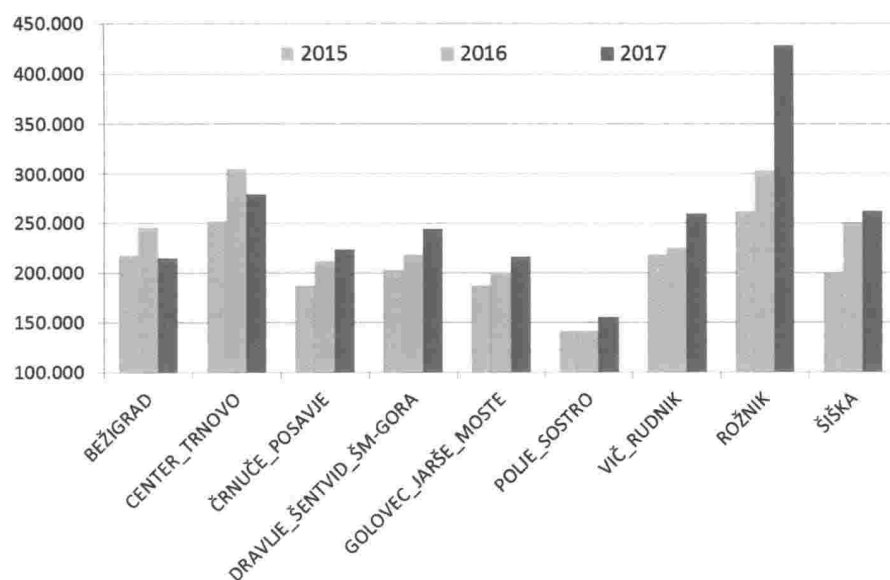
Povečan obseg prodaj hiš je, gledano v odstotkih največji v Krškem in Brežicah, kjer pa je velikost vzorca majhna, vsega 46 prodaj. V okolici Ljubljane z velikostjo vzorca 310 prodaj v letu 2017 je povečan obseg v zadnjih treh letih znašal okoli 35%, sledi Obala brez Kopra z okoli 25%, v sami Ljubljani pa okoli 15%. Lahko ugotovimo, da na najbolj aktivnem oziroma razvitem trgu, to je Ljubljana in njena okolica, povpraševanje po hišah močno raste, kar je posledica relativno visokih cen stanovanj na tem območju v primerjavi s hišami. Kupci vse bolj vidijo prednosti v nakupu hiše glede na vloženi denar.

Povprečne pogodbene cene prodanih hiš, za izbrana tržna analitična območja, 2015–2017 :



V občini Ljubljana se je obseg prometa s hišami od leta 2015 do leta 2017 povečal za okoli 18%, povprečna rast cen hiš s pripadajočim zemljiščem pa se je povišala za okoli 20%. Rast obsega prometa hiš za območje celotne občine Ljubljana je glede na velikost vzorca okoli 18%, ob tem, da nobeno analitično območje po rasti obsega prometa hiš 2015 – 2017 ne odstopa in je za razporeditev povečanja obsega prometa po vseh 8 analitičnih območjih enakomerna.

Povprečne cene hiš za 9 analitičnih območjih oblikovanih na podlagi mestnih četrti, 2015–2017 :



Povprečne cene in lastnosti hiš za izbrane nekatere občine v osrednjeslovenski regiji, 2015–2017:

V vseh izbranih tržno dejavnejših občinah v osrednji slovenski regiji je rast obsega prometa s hišami večji kot 40%, razen Logatcu in Brezovici. Manjšo rast povprečnih cen hiš je zaznati na vseh izbranih občinah.

ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2015	2016	2017
VRHNIKA	Velikost vzorca	15	21	32
	Povprečna pogodbeni cena (€)	125.000	127.000	139.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1979	1975
	Površina hiše (m ²)	152	139	147
	Površina zemljišča (m ²)	760	800	780
MEDVODE	Velikost vzorca	29	36	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	167.000	157.000	181.000
	Leto izgradnje (mediana)	1985	1980	1985
	Površina hiše (m ²)	191	165	187
	Površina zemljišča (m ²)	690	790	590
KAMNIK	Velikost vzorca	28	29	45
	Povprečna pogodbeni cena (€)	101.000	128.000	127.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1977	1964
	Površina hiše (m ²)	164	168	173
	Površina zemljišča (m ²)	710	630	680
ŠKOFLICA	Velikost vzorca	15	23	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	161.000	182.000	167.000
	Leto izgradnje (mediana)	1990	1997	2000
	Površina hiše (m ²)	159	171	179
	Površina zemljišča (m ²)	760	880	700
LOGATEC	Velikost vzorca	20	15	22
	Povprečna pogodbeni cena (€)	111.000	102.000	130.000
	Leto izgradnje (mediana)	1984	1983	1978
	Površina hiše (m ²)	150	140	168
	Površina zemljišča (m ²)	830	780	1.090
BREZOVIČA	Velikost vzorca	23	30	19
	Povprečna pogodbeni cena (€)	162.000	163.000	183.000
	Leto izgradnje (mediana)	1998	1986	1985
	Površina hiše (m ²)	145	153	167
	Površina zemljišča (m ²)	750	540	690

4.0 OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

4.1 OCENA VREDNOSTI – NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV :

Ocena vrednosti nepremičnine je podana na način tržnih primerjav :

Metoda neposredne primerjave prodaj

Pri tej metodi ocenjevalec določi vrednost nepremičninskih pravic na podlagi primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Pri tem izbere podobne nepremičnine, ki so bile prodane nedavno in ugotovi razlike med ocenjevano nepremičnino in primerjanimi nepremičninami. Na podlagi razlik, ki vplivajo na vrednost, prilagodi cene nepremičninskih pravic primerjanih nepremičnin. Rezultat je ocena prodajnih vrednosti primerjanih nepremičnin, ki bi bile prodane z enakimi značilnostmi, kot ocenjevana nepremičnina. Tako prilagojena cene omogočajo ocenjevalcu določitev najverjetnejše cene, ki bi jo ocenjevana nepremičnina dosegla na trgu.

Metodo neposredne primerjave prodaj izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih nepremičnin,
- pregledamo podatke in izberemo ključne enote primerjave,
- pri prodajah izbranih primerljivih nepremičnin izvedemo prilagoditve.

Osnovni elementi primerjave so:

- obseg prenesenih nepremičninskih pravic,
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na ceno),
- izdatki takoj po nakupu,
- tržni pogoji (spremembe zaradi časovnih razlik),
- lokacija,
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje),
- gospodarske značilnosti, ki vplivajo na morebitne prihodke, ki jih nepremičnina prinaša, kot tudi na z nepremičnino povezane odhodke,
- prečiščen sestavine pri prodaji.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE – STAVBA Z ZEMLJIŠČEM :

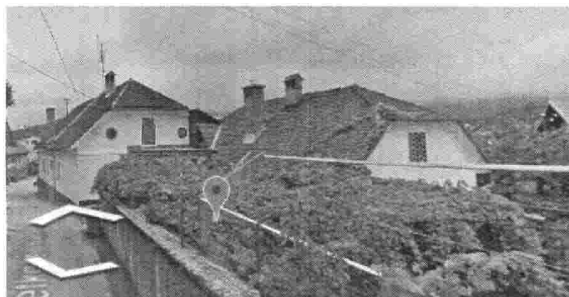
Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Primerljive prodaje so pridobljene po podatkih GURS- baze ETN in baze Trgoskop. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin :

1. Prodajni podatek :

ETN :	346.286 + lastni podatek
Lokacija :	Petkovškova ul. 4b, Vrhnika
Parcelna št.:	2161/10, 2161/8, k.o. 2002 Vrhnika v izmeri 979 m ²
Površina stavbe :	Stavba 266, čebelnjak les, leto 1935 izmere 30 m ² , stavba št. 272, gradnja 1933, garaža del 1 izmere 80 m ² , del 2 kmetijski objekt izmere 80 m ² , stanovanjska stavba št. 3033 izmere NTL = 76 m ² , UP = 48.4 m ² , zgrajeno vse 1875, obnova 1965, 1970, razmerje stanovanjske stavbe UP/NTL = 0.49. Računska površina 160 m ² x 0.50 + 48.4 m ² + 0.75x27.60 m ² = 149.10 m ²
Datum pogodbe :	28.8.2017
Cena :	84.000 EUR



2. Prodajni podatek :

ETN : 318.797

Lokacija : Stara Vrhnika 63, Vrhnika

Parcelna št.: 12/4, 12/5, k.o. 2001 Stara Vrhnika v izmeri 322 m²

Površina stavbe : Stavba 269, kmetijski del stavbe izmere 42,80 m², stavba št. 567 stanovanjska stavba leto gradnje 1943 izmere 122,70 m² NTL, UP = 77,20 m²., razmerje stanovanjske stavbe UP/NTL = 0,63. Računska površina $42,80 \text{ m}^2 \times 0,50 + 77,20 \text{ m}^2 + 0,75 \times 45,50 \text{ m}^2 = 132,73 \text{ m}^2$

Datum pogodbe : 21.2.2017

Cena : 70.000 EUR



3. Prodajni podatek :

ETN : 277.401
Lokacija : Dobovičnikova 68, Vrhnika
Parcelna št.: 2369/3, k.o. 2002 Vrhnika v izmeri 640 m²
Površina stavbe : Stavba 1278, stanovanjska stavba leto gradnje 1943 izmere 145 m²
NTL, UP = 45.00 m²., razmerje stanovanjske stavbe UP/NTL = 0.31.
Računska površina 45.00 m² + 100 m² x 0.75 = 120 m².
Datum pogodbe : 30.6.2016
Cena : 80.000 EUR



4. Prodajni podatek :

ETN : 301.652
Lokacija : Na Brce 22, Vnanje Gorice
Parcelna št.: 1181/1, 1185/4, k.o. 1724 Brezovica v izmeri 978 m²
Površina stavbe : Stavba 1019, del 1 stanovanjska stavba leto gradnje 1856 izmere 116 m² NTL, UP = 58.00 m². del 2 kmetijska stavba 15 m², razmerje stanovanjske stavbe UP/NTL = 0.50. Računska površina 58.00 m² + 58 m² x 0.75 + 15 m² x 0.50 = 109 m².
Datum pogodbe : 13.12.2016
Cena : 107.500 EUR



Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 , 2, 3 in 4 :

Kriteriji za primerjavo:

Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic,

Pogoji financiranja: vse nepremičnine so bile plačane v roku po podpisu prodajne pogodbe.

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bili prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje,

Tržni pogoji: nepremičnine so bile prodane v letih 2016 in 2017 zaradi tega so izvedene časovne prilagoditve po potrebi.

Fizično stanje : Fizično stanje stanovanjske hiše poznano na osnovi zunanjega ogleda in presoje ocenjevalca.

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevane nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija podobna za vse primerljive nepremičnine, v nasprotnem primeru je narejena prilagoditev,

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča je upoštevana.

Tabela prilagoditev :

Fizično stanje :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	0,90	0,90	0,85	0,80
- Prilagoditev zaradi starosti :	1,00	0,85	0,85	1,00
- Prilagoditev zaradi stanja / kvaliteta :	0,92	0,92	0,90	1,00
- Prilagoditev zaradi vzdrževanja :	0,95	0,95	0,95	0,95
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	0,79	0,67	0,62	0,76

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevana nepremičnina	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	84.000	70.000	80.000	107.500
Prodajna cena € / m2 NTP		563	527	667	986
Leto izgradnje	1807 + obnove	1875/1935	1943	1943	1856
Neto tlorisna površina (m2)	193.89 m2	149,10	132,73	120,00	109,00
Čas prodaje		28.8.2017	21.2.2017	30.6.2016	13.12.2016
Prilagoditve nepremičnine :					
Prodajni pogoji		1,00	1,00	1,00	1,00
Časovna prilagoditev		1,03	1,04	1,05	1,04
Prilagoditev zaradi lokacije/lega		1,00	1,00	1,00	0,95
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		0,79	0,67	0,62	0,76
Razmerje UP/NTL :		1,07	1,00	1,15	1,06
Velikost zemljišča :		0,90	1,02	0,94	0,91
skupaj prilagoditve:		0,78	0,71	0,70	0,72
Prilagojena cena (€/m2)		438	376	466	709
Uteži :		0,30	0,30	0,30	0,10
Ocenjena vrednost :		455 €	m2		
Površina :		177,79	m2		
Nedokončanost stavbe :				80.842 €	
Funkcionalno zastaranje :	ureditev dostopa in parkiranja		-7,5% -	6.063 €	
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:				74.779 €	

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znakom 2001-2605-0, kar predstavlja v naravi stanovanjski objekt z gospodarskim delom, št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : zaokroženo 74.800 EUR
(Z besedo : štiriinšedemdesettisočosemsto EUR)

5.0 KONČNA OCENA VREDNOSTI S KOMENTARJEM

Za izračun vrednosti sem uporabil način tržnih primerjav. Pri načinu tržnih primerjav sem upošteval trenutne tržne razmere, zato sem se po presoji uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti in v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti odločil, da vrednost, ki sem jo dobil uporabim kot končno oceno vrednosti .

Sklep o dokončni oceni tržne vrednosti

Po proučitvi vseh razpoložljivih podatkov o ocenjevanju nepremičnin, ob upoštevanju omejitvenih pogojev in po presoji vrednosti, dobljenih po uporabljenih načinih, menim, da je **tržna vrednost** ocenjevane nepremičnine :

Ocena vrednosti je izdelana na način tržnih primerjav, ker je glede na starost stavbe in vse fizične značilnosti edini najbolj zanesljiv način ocene tržne vrednosti.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE z ID znakom 2001-2605-0, kar predstavlja v naravi stanovanjski objekt z gospodarskim delom, št. stavbe 399, k.o. 2001 Vrhnika na lokaciji Stara Vrhnika 19, Vrhnika je ocenjena na končno vrednost :

Vrednost : **zaokroženo**
(Z besedo : štiriinšedemdesettisočosemsto EUR)

74.800 EUR

Ocenjevalec / Izvedenec :
Alojzij BOH, univ. dipl. ing.

