



VS0066280966

Ljubljana, Beljaška 30, tel.: 01 5157490, GSM: 041 679134, e-pošta: bojan.bbrecelj@gmail.com

1610

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

I 257/2017

10-10-2018

PREJETO

CENILNO POROČILO

**UGOTOVITEV TRŽNE VREDNOSTI LASTNIKOVIH PRAVIC DO CELOTE IN
IDEALNEGA DELEŽA 2/3 NA NEPREMIČNINI Z ID ZNAKOM 1997 1231/5, NA
LOKACIJI BEVKE 19, LOG PRI BREZOVICI.**



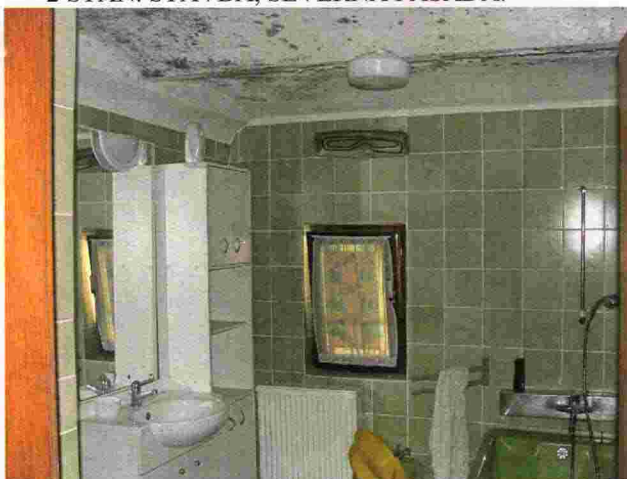
1. STAN. STAVBA, JUŽNA FASADA



2. STAN. STAVBA, SEVERNA FASADA.



3. STAN. STAVBA, JUŽNA IN ZAHODNA FASADA



4. STAN. JOVIČ, KOPALNICA, ZAMAKANJE STROP

št.14/10/18

Datum vrednosti: 1.10.2018

V Ljubljani, 10.10.2018

SODNI IZVEDENEC IN CENILEC:
Bojan BRECELJ, univ dipl.inž.grad.

I 257/2017

Beganović Hajro, Bevke 19, Log pri Brezovici

VSEBINA

SLIKE

SPREMNO PISMO

OSNOVNI PODATKI

IZJAVA

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

I. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

1.0. ANALIZA OKOLJA

2.0. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

3.0. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA

4.0. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

5.0. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

PRILOGE:

- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra **ID znak:1997 1231/5** (ID 3422505), z dne 25.9.2018.

BOJAN BRECELJ, univ dipl inž. grad., stalni sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, Beljaška 30, 1000 Ljubljana

Okrajno sodišče na Vrhniki,
Okrajna sodnica
Karmen Rudolf Božič
Cankarjev trg 8

1360 Vrhnika

V Ljubljani, 10.10.2018

3199 I 257/2017

Spoštovana!

V izvršni zadevi 3199 I 257/2017 upnika: Mladjen Jović, Bevke 19, Log pri Brezovici, zoper dolžnika Hajro Beganović, Bevke 19, Log pri Brezovici, **vam pošiljam naročeno cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic do celotne in idealnega deleža 2/3 na nepremičnini z ID znakom 1997 1231/5, stanovanjske stavbe (dva dela stavbe, dve stanovanji), na lokaciji Bevke 19, Log pri Brezovici, skupaj s pripadajočim zemljiščem, komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, vse po stanju v javnih evidencah in izgledu zunanosti nepremičnine v času ogleda.**

Na podlagi sklepa sodišča sem razpisal ogled nepremičnine na kraju samem v sredo dne 26.9.2018 ob 11h na katerega sem vabil stranke in zastopnika. Ogleda se je udeležil Mladjen Jović. Dne 28.9.2018 sem prejel vrnjeno vabilo Hajro Beganović s pripisom pošte »Ni dvignil«.

Tržna vrednost, lastnikovih pravic do celotne nepremičnine: stanovanjske hiše skupaj s celotnim zemljiščem, pripadajočo komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, znaša 177.904 €, zaokroženo:

178.000 €

Na dan 1.10.2018:

Posebej je bilo izvedeno tudi vrednotenje idealnega deleža 2/3 na nepremičnini ID znak: parcela 1997 1231/5, dolžnika Hajra Beganovića.

Tržna vrednost, lastnikovih pravic do 2/3 celotne nepremičnine: stanovanjske hiše skupaj s celotnim zemljiščem, pripadajočo komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, znaša 119.307 €, zaokroženo:

119.000 €

Na dan 1.10.2018:

Notranjosti nepremičnine, deleža do 2/3, si nisem ogledal. Stanovalci so bili v stavbi vendar mi niso odprli.

Pridržujem si pravico do popravka vrednosti v kolikor mi bo omogočen ogled notranjosti nepremičnine.

Cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic do nepremičnin je narejena na osnovi navodil s seminarja o vrednotenju premoženja, ki ga je organizirala Agencija R. Slovenije za prestrukturiranje gospodarstva in podjetij. Vsi opisi in izračuni so razvidni v nadaljevanju.

V cenitvi sem upošteval izgled zunanosti nepremičnine v času ogleda, podatke iz javnih evidenc o nepremičnini, stanje okoliških nepremičnin in izkušnje pri ocenjevanju podobnih nepremičnin.

V nadaljevanju podajam tudi odgovore na zastavljena vprašanja v »obrazložitvi« sklepa z dne 12.4.2018

- Pri cenitvi sem se odločil za eno metodo ocenjevanja, način primerljivih prodaj, ker je ta najbolj zanesljiva v kolikor razpolagamo z dovolj velikim številom primerljivih prodaj. V obravnavanem primeru sem pridobil 22 realiziranih prodaj izmed katerih sem izbral obravnavani nepremičnini šest najbolj primernih in jih v tabelah prikazal ni prilagodil obravnavani nepremičnini.
- Pri ogledu dela nepremičnine velikosti 2/3 sem slednjo pregledal samo od zunaj, ker mi ogled notranjosti ni bil omogočen in temelji vrednotenje samo na ogledu, podatkih iz javnih evidenc izjavah stranke pri ogledu in izkušnjah cenilca.
- Vrednost solastnih deležev v kolikor je nepremičnina fizično razdeljena (na dele, ki v naravi predstavljajo posamezne stanovanjske enote) načeloma ne vpliva vrednost celotne nepremičnine.
- V poročilu sem podal tudi podatke o vrednostih po GURSU, ki so izračunani po posebni metodologiji in se bistveno razlikujejo od moje izračunane tržne vrednosti.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje in vas lepo pozdravljam.

Bojan Brecelj, univ. dipl. inž. grad.



OSNOVNI PODATKI

Predmet:	celotna in idealni delež do 2/3 nepremičnine z ID znakom 1997 1231/5, stanovanjska stavba (dva dela stavbe, dve stanovanji), na lokaciji Bevke 19, Log pri Brezovici skupaj z zemljiščem, komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo.
Zemljiškoknjižni podatki:	k.o. 1997 Blatna Brezovica, ID znak: parcela 1997 1231/5 , (ID 3422505) površina parcele 324 m2. Na ZK izpisku je vpisana hipoteka
Lastnik nepremičnine:	Mehmedalija Beganović, Gunceljska cesta 1, Ljubljana delež: 2/3 Mladjen Jović, Bevke 19, Log pri Brezovici delež: 1/3
Naročnik cenitve:	Okrajno sodišče na Vrhniki, sklep v zadevi 3199 I 257/2017 z dne 14.04.2018.
Namen izvedenskega mnenja :	Izračun tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi zaradi izterjave na podlagi čl. 178 ZIZ.
Datum vrednosti:	1.10.2018
Vrednosti:	So prikazane v €.
Izvedenec in cenilec:	Bojan Brecelj, univ. dipl.inž.grad.
Ogled nepremičnine na kraju samem sem opravil dne 26.9.2018 v prisotnosti Mladjena Jovića.	

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so informacije in podatki uporabljeni v tem cenilnem poročilu, prikazani v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem cenilnem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega izvedenskem mnenju;
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to cenilno poročilo sestavljeno v skladu z navodili, podanimi na seminarjih za vrednotenje nepremičnin po sodobnih metodah;
- izvedenec in cenilec izjavljam, da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega cenilnega poročila.

V Ljubljani, 10.10.2018

Bojan Brecelj, univ. dipl. inž. grad.



PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Navodila s seminarja za vrednotenje po metodi ASA, ki ga je organizirala Agencija za prestrukturiranje gospodarstva R. Slovenije.

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; U.L.RS 47/2004)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti(MSOV; uporabo predpisuje HSOV)
- Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS -; U.L. RS 56/2001.

Uporabljene denarne enote so EUR .

Pravni popis oziroma pravne zadeve, vključno z listino o lastništvu niso bili raziskani in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost. Domneva se, da je listina o lastništvu v redu.

Podatke katere so posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli tega se smatrajo zanesljivi, vendar v vseh primerih niso bili preverjeni.

Podatka ali je e celoten objekt zgrajen legalno v skladu z gradbenim dovoljenjem, nisem preveril. Verjamem, da so podatki vneseni v javne evidence na podlagi izvedenih del na podlagi gradbenega in uporabnega dovoljenja.

Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno vodenje premoženja.

Cenilno poročilo velja za določen datum in namen, za vse druge alternativne uporabe je potrebno predhodno soglasje cenilca.

Solidnost gradnje nevidnih delov temelji na ocenah.

Cenilec in izvedenec ni zavezan v zvezi s izvedenskem mnenjem pričati ali se drugače odzvati sodišču in drugim organom in pravnim postopkom, če za to ne bo dosežen dogovor.

VIRI PODATKOV

- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra **ID znak:1997 1231/5** (ID 3422505), z dne 25.9.2018.,
- podatki iz Registra nepremičnin za k.o. 1997 Blatna Brezovica, parcele št. 1231/5 ,
- ogled zunanosti celotne nepremičnine in notranosti deleža 1/3 nepremičnine v lasti Mladjena Jovića
- podatki o tržnih cenah (Trgoskop, Cenilec, Slonep itd) in
- lastna banka podatkov.

I. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Standard vrednosti

TRŽNA VREDNOST je definirana kot ocenjen denarni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec zamenjala premoženje na datum ocene vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (Vir MSOV 2005)

1.0 ANALIZA OKOLJA

ANALIZA RAZMER, KI VPLIVAJO NA TRG NEPREMIČNIN

V stabilnem tržnem gospodarstvu so ekonomske razmere trdne in predvidljive. To se odraža tudi na trgu nepremičnin.

Po sorazmerno dolgem mirnem obdobju na trgu nepremičnin se je v letu 2007 zaradi nepokritih hipotekarnih zavarovanj kriza kapitala iz Združenih Držav Amerike razširila na ves svet. Prišlo je do propadanja bank, padcev vrednosti delnic na vseh svetovnih borzah, zmanjševanja proizvodnje, odpuščanja delavcev itd.. ZDA in vodilne države Evropske skupnosti so se že izvile iz krize. V Sloveniji se šele v zadnjem času izvijamo iz krize.

Vsa ta dogajanja so se odražala tudi na trgu nepremičnin, kjer se je drastično zmanjšalo povpraševanje in prišlo do padca cen nepremičnin. Kriza se šele v zadnjem času umirja. Prišlo je do oživitve trga nepremičnin. Cene nepremičnin spet rastejo.

Kupna moč prebivalstva

Statistični podatki nakazujejo porast kupne moči.

Demografska gibanja

Statistično se v Sloveniji dviga povprečna starost prebivalstva in s tem število neaktivnega prebivalstva - upokojencev. Zaradi brezposelnosti se povečuje izseljevanje mlade generacije. Priseljevanje tuje delovne sile je zakonsko omejeno in se zmanjšuje. Demografska gibanja v teh razmerah nimajo opaznega vpliva na trg nepremičnin. V zadnjem času se v Evropo naseljuje čedalje več beguncev iz kriznih, vojnih območij bližnjega vzhoda: Sirije, Iraka, Afganistana ter severne Afrike. Begunci zaostrejujejo odnose med državami evropske unije.

Vlaganje tujega kapitala

Prisotnost tujega kapitala je bilo v zadnjih letih opazna predvsem v nakupih podjetij in izgradnji mega trgovskih centrov. Vlaganja tujega kapitala so manjša od pričakovanih.

Pred krizo je prišlo do pospešene gradnje stanovanj, katerih prodaja pa je po začetku krize zastala. V zadnjih letih je prišlo do prodaje prej zgrajenih nepremičnin in do potrebe po ponudbi novih nepremičnin.

Investicijska vlaganja

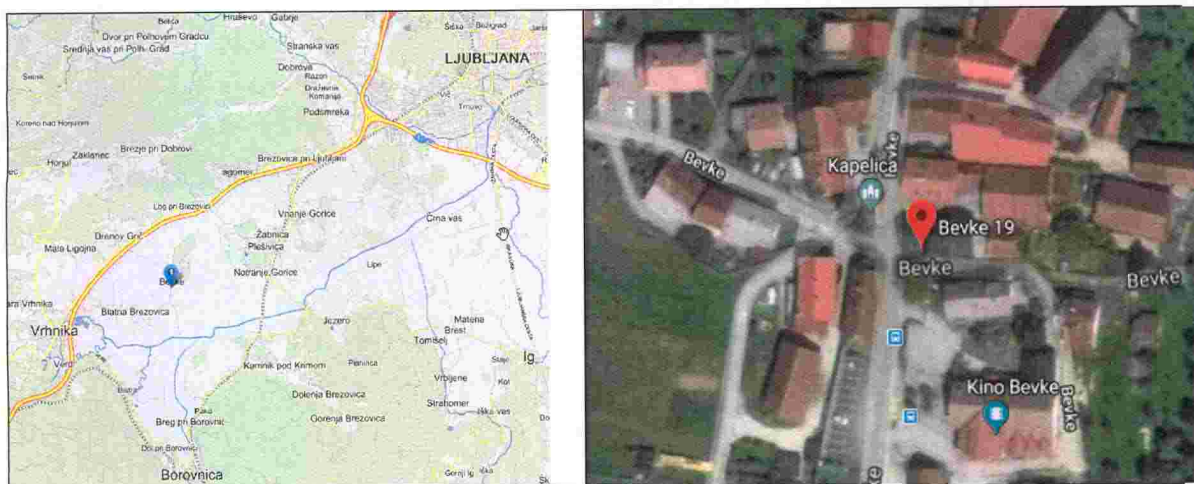
V Sloveniji je bila v zadnjih letih največji investitor država s cestnim programom, ki pa je sedaj večinoma zaključen. Investicijska vlaganja so se drastično zmanjšala.

ANALIZA SOSESKE

Nepremičnina se nahaja naselju Bevke v občina Vrhnika. Sosesko predstavlja celotno naselje Bevke. Staro kmečko jedro naselje je staro več stoletij. Novo je bilo v glavnem zgrajeno v letih od 1960 do 1990, deloma pa je v gradnji še sedaj. Sosesko sestavljajo kmetijski, stanovanjski in obrtni objekti, družinske samostojne in vrstne stavbe.

Naselje je primerno vzdrževano ter zaradi bližine Vrhnike in Ljubljane priljubljeno.

OPIS IN ANALIZA LOKACIJE



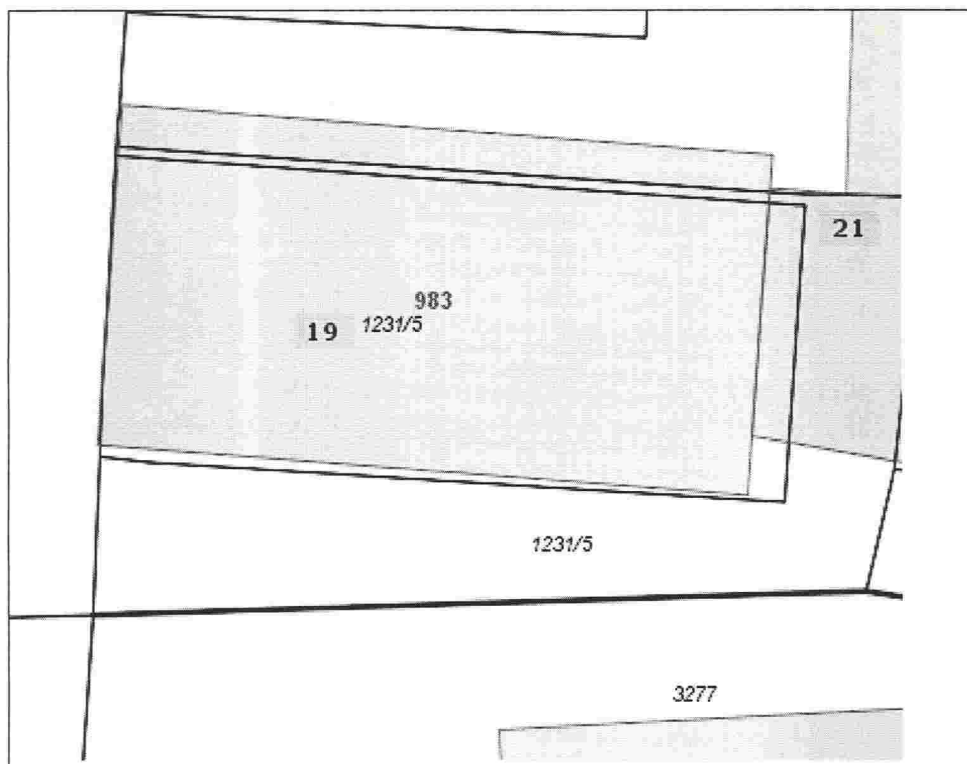
Bevke so približno 2 km oddaljene od Drenovega Griča, 4 km od Vrhnike in 14 km od centra Ljubljane. Ležijo na Ljubljanskem barju ob osamelcu Kostanjevica, na katerem je Naravni rezervat Mali plac. Do naselja vodijo tri ceste: iz Loga pri Brezovici, Drenovega Griča in Blatne Brezovice. Naselje je ob delavnikih povezana z rednima avtobusnima linijama z Vrhniko in Ljubljano.

Dostop do Vrhnike je po avtocesti, državni cesti in železniški progi (postaja Verd).

V neposredni bližini lokacije so vrtec in gasilski dom, v naselju je tudi cerkev in gostinski lokal. Vsi ostali objekti družbenega standarda: osnovna šola, upravna enota, glasbene šole, zdravstveni dom, lekarna, banke, knjižnica, več trgovskih centrov, pošta, in več gostinskih lokalov so na Vrhniki:

Več objektov družbenega standarda je v Ljubljani.

Avtocesta je oddaljena cca 4 km.

NEPREMIČNINA**ZAZIDLJIVO STAVBNO ZEMLJIŠČE** (GURS, Spletni GIS portal občine Vrhnika)

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1997 BLATNA BREZOVICA	1231/5	324	NE	0,00	€	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 1997 Številka parcele 1231/5

POVRŠINA PARCELE (M2)	324
DEJANSKA RABA Posidano zemljišče	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 324
NAMENSKA RABA površine podeželskega naselja	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2) 324
RABE ZEMLJIŠČ ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2) *178
	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI 983

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

ZEMLJIŠČE

Nepremičnina, stanovanjska stavba leži na parceli 1231/5, k.o.1997 Blatna Brezovica.

POVRŠINA

324 m²

OBLIKA ZEMLJIŠČA

Zemljišče je pod naklonom, visi proti vzhodu, oblika zemljišča je nepravilen trapez.

NAMEMBNOT – VRSTA RABE ZEMLJIŠČA

Stanovanjske površine.

IZBOLJŠAVE

Izboljšave predstavlja stanovanjska stavba in asfaltirano dvorišče.

DOSTOP

Dostop do lokacije je po občinski cesti, ki vodi skozi naselje Bevke.

ČELNA STRAN

Čelna stran je obrnjena na dvorišče.

URBANISTIČNI PREDPISI (vir: Spletni GIS portal občine Vrhnika)**REN namenska raba**

Šifra K.O.	1997
Ime K.O.	BLATNA BREZOVICA
Parcela	1231/5
Delež namenske rabe v %	100
Šifra namenske rabe	10130
Namenska raba	Površine podeželskega naselja

Podatki o podrobni namenski rabi prostora

Enote urejanja prostora	BB_400
Osnovna namenska raba prostora	S
OPPN ime	
OPPN oznaka	
Oznaka podrobne namenske rabe prostora	SK
Opis podrobne namenske rabe prostora	Površine podeželskega naselja
Oznaka	SK
Površina	133238

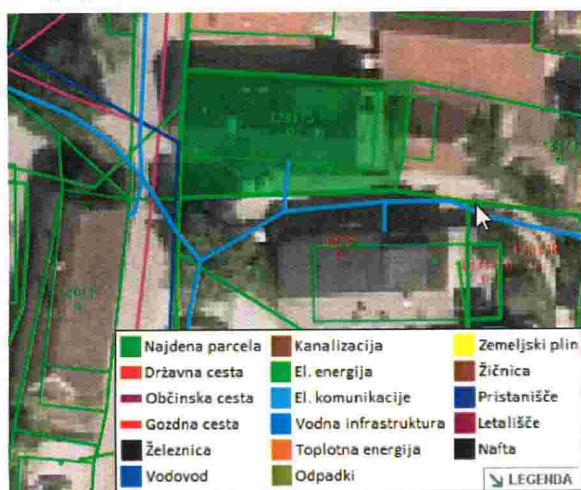
Obstoječa raba predstavlja najboljšo rabo.

ANALIZA PRSTI

Analiza prsti ni bila izvedena, vendar na osnovi grobega ogleda ocenjujem, da se nahaja na dobro nosilnih zemljinah.

POPLAVNOST

Ni poplavno.

**POTRES**

Območje spada po potresni karti v 8 cono.

JAVNE KOMUNALNE STORITVE

Lokacija je komunalno opremljena z vodovodnim, električnim, telefonskim in TV kabelskim omrežjem. Dostop do objekta je po asfaltirani cesti, ki je opremljena z javno razsvetljavo.

PARKIRIŠČA: Na lokaciji je dovolj parkirnih prostorov. parkirni prostori so večinoma na lastnih parcelah.

ZAKLJUČEK

Lokacija je zaradi urejenosti priljubljena.

STANOVANJSKA HIŠA (podatki GURS)

 Stavbe					
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1997 BLATNA BREZOVICA	983	NE	2	na voljo samo za del stavbe	 

Legenda podatkov:		
☐ Register nepremičnin	☐ Kataster stavb	☐ Zbirni kataster GJI
☐ Drugi upravljavci		

Katastrska občina 1997 številka stavbe 983

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Bevke 19
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE
1997 BLATNA BREZOVICA	1231/5
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	*178
ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	8,8
ŠTEVILO STANOVANJ	2
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostojna
LETO IZGRADNJE STAVBE	1858
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	3 - kamen
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Podatki o širokopasovnem internetu	
OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
SISTEM - TV multimedija in telekomunikacije d.o.o.	15 Mb/s

Stanovanjska stavba je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1858. V osnovi je to stara kmečka stavba z hlevom, ki pa je bila kasneje večkrat predelana in razdeljena. Trenutno stavbo sestavljata dva dela, stanovanji, ki imata ločene vhode. Dela sta med seboj prostorsko prepletena, klet enega dela je pod stanovanjskimi prostori drugega dela in mansarda drugega dela je nad bivalnimi deli prvega dela.

Po izjavi prisotne stranke pri ogledu je bila leta 2011 obnovljena kritina in izdelana mansarda nad vzhodnim delom objekta. Fasada je bila obnovljena cca leta 2007. Istočasno so bila verjetno zamenjana tudi okna. Objekt ima klet, dvignjeno pritličje in mansardo. Višina stavbe je 8,80 m. Vstop v pritličje na severnem delu je pod vhodnim nadstreškom po par diferenčnih stopnicah. Vstop v visoko pritličje na južnem delu je po zunanjih enoramnem AB stopnišču na teraso in skozi vhod. Vhod v klet, garažo je iz zunanje strani. Notranja razporeditev prostorov v drugem delu (delež 2/3) mi ni znana, prav tako mi niso znani notranji dostopi v mansardo in klet.

Konstrukcija: Objekt je masivne konstrukcije. Temelji so verjetno kamniti pasovni, nosilni zidovi so masivni, verjetno kamniti in opečni. V mansardi so vidni zidovi iz modularne opeke. Stropna konstrukcija nad kletjo in pritličjem v delu Jović je obok, deloma opečni obok med I jeklenimi profili. Nad pritličjem je vlita AB plošča. Streha je dvokapnica z dvema frčadama spredaj in eno zadaj. Ostrešje je leseno iz leg in špirovcev.

Obdelave

Kritina: kovinska Gerard. Na frčadah je pločevinasta kritina.

Fasada je toplotno izolirana, končni sloj je tankoslojni omet. Zaključni sloj cokla je kulir.

Kleparski izdelki: pocinkana barvana pločevina.

STANOVANJE (Mehmedalija Beganović) del stavbe 2 (podatki GURS)
Stanovanja si v notranjosti nisem ogledal.

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMICHINE
2	2	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	NE	€

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 1997 številka stavbe 983 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Bevke 19
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	85,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	91,7
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - prihičje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	0
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	2,60
bivalni prostor	85,10

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Površina (GURS)

Uporabna površina dela stavbe je 85,1 m²

Površina dela stavbe je 91,7 m²

Prostori Mi niso znani.

Stene: Konstrukcija predelnih sten in obdelava mi ni znana, običajno pa so v podobnih objektih nove stene opečne ali porolit, grobo in fino ometane in barvane z disperzijskimi barvami. V sanitarnih prostorih in kuhinjah so stene deloma obložene s keramičnimi ploščicami.

Stropovi Obdelava mi ni znana običajno pa so v podobnih objektih grobo in fino ometani in barvani z disperzijskimi barvami ali obloženi z lesenimi ali gips oblogami.

Tlaki: Obdelava mi ni znana običajno pa so v podobnih objektih položeni parketi v sobah. V kuhinji, sanitarnih prostorih na hodnikih in balkonih je položena keramika ali drug tlak, ki omogoča mokro čiščenje ter beton ali keramika v kletnih prostorih. Na stopnišču pred vhodom je položen kamen.

Instalacije: vodovodno omrežje, električna napeljava, centralna kurjava, kabelska televizija in kanalizacija.

Vrata: zunanja vhodna so Plastična zastekljena. Vrsta notranjih vret mi ni znana običajno pa so v podobnih objektih vgrajena gladka furnirana vrata v bivalnih prostorih in kasetirana v kleti.

Okna: so plastična s termopan zasteklitvijo in vgrajenimi žaluzijami. Okenske police so kamnite.

Oprema: Oprema kopalnice in WC mi ni znana, običajno so kopalnice opremljena z ležečo ali tuš banjo, umivalnikom in WC školjko. Nekatere kopalnice so opremljene tudi z bidejem in pisoarjem. V samostojnih WC je vgrajena WC školjka in umivalnik.

Ogrevanje: Način ogrevanja mi ni znan običajno je radiatorsko s pečjo v lastni kotlarni. V novjšem času se pojavljajo drugi viri ogrevanja, toplotna črpalka s talnim gretjem, električni paneli itd..

Klima naprava Na zunanji steni objekta sta nameščeni dve klimo napravi.

Stanje objekta: Objekt iz zunanje strani izgleda pred kratkim obnovljen in dobro vzdrževan. Notranjost objekta mi ni znana.

STANOVANJE (Mladen Jovič) del stavbe 1 (podatki GURS)

Stanovanje sem si v prisotnosti lastnika ogledal izmeril in poslikal notranjost. Ta del nepremičnine obravnavam samo kot del predmeta cenitve celotne nepremičnine ni pa predmet posamične cenitve. Ogled notranjosti mi je pomagal pri vrednotenju konstrukcije celotne nepremičnine.

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	1	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	NE	€	↑

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljavci

Katastrska občina 1997 številka stavbe 983 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Bevke 19
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	73,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	132,9
ŠTEVILKA ETAŽE	2
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
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
garaža	17,50
shramba, sušilnica, pralnica	8,50
klet	33,70
bivalni prostor	73,20

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
2 - Parkirno mesto v stavbi	1

Površina (GURS)

Uporabna površina dela stavbe je 73,2 m²

Površina dela stavbe je 132,9 m²

(dejanske površine notranjosti sem izmeril, vendar jih posebej ne navajam, ker se bistveno ne razlikujejo od površin navedenih v evidencah GURS)

Prostori V pritličju so tri sobe, kuhinja, kopalnica, stranišče in vhod. V kleti so garaža, shramba s kurilnico, ropotarnica in delavnica.

Stene: Predelne so iz kamena in opeka, grobo in fino ometane in barvane z disperzijskimi barvami. V sanitarijah in kuhinji so stene deloma obložene s keramičnimi ploščicami.

Stropovi Križni oboki in opečni oboki med I profili so grobo in fino ometani in barvani z disperzijskimi barvami. Deloma so obloženi z lesenim opažem.

Tlaki: Laminat, vinas, topli pod v sobah in kuhinji ter keramika v sanitarijah. V kleti je beton.

Instalacije: vodovodno omrežje, električna napeljava, centralna kurjava, kabelska televizija in kanalizacija.

Vrata: zunanja vhodna so lesena, deščična, zastekljena in lesena deščična v garaži. Notranja vreta so lesena, kasetirana, pleskana, stara.

Okna: so lesena, vezana zasteklitvijo pleskana z lazurnim premazom.

Oprema: Oprema kopalnice: ležeča banja, umivalnik. V samostojnem WC je vgrajena WC školjka in splakovalnik.

Ogrevanje: Centralno s pečjo na olje in radiatorji.

Stanje objekta: Notranjost objekta je zaradi zamakanja in ne vzdrževanja v slabem stanju. Na stenah in stropu odpada oplesk in omet. Vidne so razpoke na obokih in zidovih. Stavbno pohištvo je staro, potrebno zamenjave. Fasada ni dokončana. Ta del objekta je potreben celovite prenove.

ZUNANJA UREDITEV

Zunanjo ureditev predstavlja asfaltirano dvorišče.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Pri vrednotenju nepremičnin imamo tri načine in sicer:

- nabavnovrednostni način,
- način kapitalizacije donosa in
- način primerljivih prodaj.

1.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

PREDSTAVITEV

Nabavnovrednostni način uporabimo za vrednotenje posesti, ki prinaša dohodek. Pri njem določimo višino stroškov za rekonstrukcijo (izgradnjo identične kopije) enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev (izgradnjo funkcionalno enake nepremičnine) posesti, ki jo ocenjujemo.

Pri ocenjevanju stroškov lahko uporabimo več metod:

- kvantitativni pregled, ko vrednotimo vsak detajl,
- metoda po enoti obravnava posamezne sestavne dele (temelj, stena, strop...),
- metoda pogodb o izvajanju je različica metode po enoti (zemeljska, betonska, zidarska dela...)
- metoda primerjalnih enot obravnava tipično zgradbo in njeno ceno, s prilagoditvami nato ocenimo vrednost objekta, ki ga cenimo.

Nabavnovrednostni način izvajamo na naslednji način:

1. določimo vrednost zemljišča, kot da bi bilo prazno;
2. ocenimo tekoče nadomestitvene stroške izboljšav (objektov) po cenah na današnji dan;
3. ocenimo in odštejemo zmanjšanje vrednosti, ki ga predstavljajo fizično poslabšanje, sprememba v tehnologiji in funkcionalno, da dobimo sedanjo vrednost objekta;
4. sedanji vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča, kot da bi bilo prazno in dobimo vrednost posesti pred ekonomskim zastarevanjem.
5. ocenimo in odštejemo zmanjšanje vrednosti, ki ga predstavlja zunanje ali ekonomsko zastarevanje in dobimo celotno vrednost posesti.

Pri fizičnem poslabšanju ocenjujemo koliko svoje vrednosti je posest izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov. Ovrednotimo dela za odloženo vzdrževanje, zamenjavo ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.

Ekonomsko zastarevanje je zaradi okolja ali lokacije (bližina prometne ulice, tovarne itd.) Vzroki za to so izven same posesti.

Omejčitve nabavnovrednostnega načina

Zelo težko je določiti zmanjšanje vrednosti stavb, ki so starejše. Nabavnovrednostni način za obstoječe stavbe sam po sebi ne upošteva najboljše uporabe zemljišča. Verjetnost reprodukcije zastarele stavbe je majhna.

Tega načina zaradi starosti objekta ne uporabim pri vrednotenju obravnavane posesti.

2.0 NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA

PREDSTAVITEV PRISTOPA

Vrednotenje posesti po načinu kapitalizacije donosa temelji na principu obrestnih obresti. V najčistejši obliki se računa vrednost posesti z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

kjer je V - vrednost, I - neto dohodek (dobiček iz rednega poslovanja) in R - mera kapitalizacije.

Na tej formuli temelji zelo izpopolnjena teorija vrednotenja nepremičnin, ki prinašajo dohodek

Kapitalizacija je proces, pri katerem niz bodočih prejemkov dohodka spremenimo v en sam znesek s sedanj vrednostjo. Kapitalizacija dohodka upošteva znesek bodočega dohodka, čas ko naj bi dohodek prejeli in trajanje dohodka.

OCENA NETO DOHODKA - DOBIČKA IZ REDNEGA POSLOVANJA

POSTOPKI IZRAČUNA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- določi se kvadratura objekta,
- glede na namembnost in lokacijo se izbere vrednost neto mesečne najemnine na m²,
- oceni se mera kapitalizacije, neizkoriščenosti in neizterljivosti,
- izračuna se letna donosnost nepremičnine, odštejeta se neizkoriščenost in neizterljivost, dobi se neto letna donosnost nepremičnine
- vrednost nepremičnine je neto letna donosnost deljeno z mero kapitalizacije.

MERA KAPITALIZACIJE

Mera kapitalizacije je izračunana z metodo dograjevanja.

Pri nepremičninah pomeni mera kapitalizacije vsoto dveh mer in sicer mere donosa naložbe in mero vračila naložbe (obnove kapitala)

Donos naložbe upošteva naslednje faktorje:

- nadomestilo za netveganost,
- nadomestilo za likvidnost,
- nadomestilo za tveganje,
- nadomestilo za upravljanje z naložbo.

Mera za vračilo naložbe je izračunana na podlagi obnove naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem mere donosa iz naložbe.

Tega načina zaradi nepoznavanja notranjosti ne uporabim pri vrednotenju obravnavane posesti.

4.0 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

PREDSTAVITEV PRISTOPA

Način primerljivih prodaj temelji na dejanskih prodajah nepremičnin.

Racionalni kupec naj bi ne bil pripravljen plačati za določeno stanovanje več, kakor znaša cena druge podobne nepremičnine s podobno koristnostjo. Metoda kot sredstvo za doseganje logičnih sklepov o višini cene obravnavanega prostora uporablja podatke ravnokar opravljenih prodajah konkurenčnih prostorov.

Pri uporabi metode neposredne primerjave prodaj je potrebno narediti sledeče korake:

- identificirati prodaje primerljivih prostorov na ustreznem trgu
- preveriti podatke o prodajnih transakcijah
- prilagoditi vrednosti glede kakršnihkoli razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano posestjo.

IZBOR ENOT PRIMERJAV

Posesti, ki prinašajo dobiček se med seboj razlikujejo po velikosti in številu enot, zato je treba podatke spraviti na skupni imenovalac, ki se imenuje enota primerjave.

Zemljišče se prodaja v ceni za kvadratni meter zemljišča, gledališka dvorana v ceni za sedež in stanovanjski blok v ceni za stanovanje. Tako pravimo, da lahko nepremičnino prodajamo v ceni za enoto, oziroma za produktivno enoto. Največkrat uporabljamo za cenitev nepremičnin:

cena za 1m² neto površine

cena za 1 m³ neto prostornine (prostornina silosa)

cena za 1m² bruto površine.

Pri nas se najpogosteje pojavlja primerjava prodaj v naslednji enoti: €/ m² na mesec.

IZBOR KRITERIJEV ZA PRIMERJAVO

Vrednost obravnavane posesti se lahko dobi s procesi prilagajanja, na primer:

- absolutne prilagoditve v denarju
- odstotne prilagoditve in
- vsesplošne prilagoditve.

Pri prvih prilagoditvah samo razliko takoj ovrednotimo v denarnem znesku, pri drugi ugotavljamo razlike v procentih, pri vsesplošni prilagoditvi pa primerjamo posesti med seboj kot enote. Prilagoditve opravljamo za pet glavnih značilnosti:

- čas prodaje
- lokacija,
- roki in pogoji prodaje
- pogoji financiranja in
- fizične značilnosti.

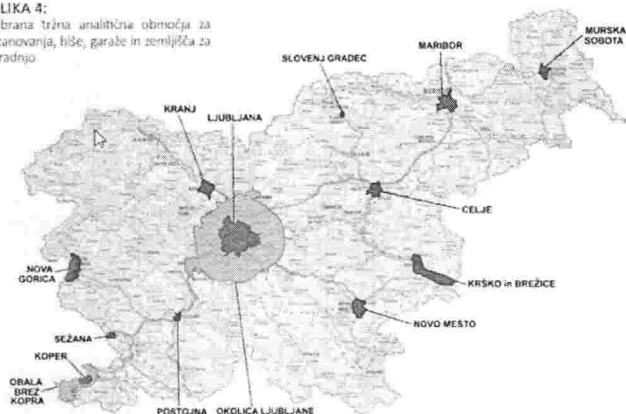
Zaradi dovolj velikega števila realiziranih primernih prodaj pri vrednotenju obravnavane posesti uporabim način primerljivih prodaj.

PODATKI O PRIMERLJIVIH PRODAJAH, ZEMLJIŠČ, STAVB IN STANOVANJ

V ceni so uporabljeni podatki o prodajah, ki so jih posredovala podjetja za promet z nepremičninami, evidence trga nepremičnin (vir. Cenilec, Trgoskop, GURS, SNOLEP dom in nepremičnine) in podatki iz lastne banke podatkov. V ceni na m² objekta sta vsebovana tudi pripadajoče zemljišče in komunalna opremljenost.

Spodaj navajam podatke o realiziranih cenah hiš z zemljiščem, rabljenih stanovanj in zemljišč za gradnjo stavb (Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 GURS, avgust 2018)

SLIKA 4:
Izbrana tržna analitična območja za stanovanja, hiše, garaže in zemljišča za gradnjo.



PREGLEDNICA 6:

Povprečne cene in lastnosti stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	1.522	1.863	1.829
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972
Uporabna površina (m ²)	54	54	53
MARIBOR			
Velikost vzorca	788	870	937
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.150
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969
Uporabna površina (m ²)	51	53	52
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	411	536	564
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.710	1.820
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990
Uporabna površina (m ²)	53	54	55

PREGLEDNICA 7:

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015–2017

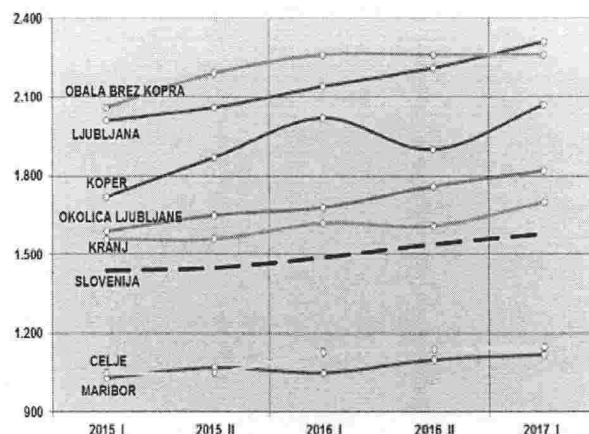
	2015	2016	2017
SLOVENIJA			
Velikost vzorca	2.133	2.697	2.958
Povprečna cena (€)	108.000	113.000	117.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973
Površina hiše (m ²)	153	155	160
Površina zemljišča (m ²)	900	910	900

PREGLEDNICA 8:

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

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), Slovenija in izbrana območja, polletno 2015 – 2017



PRILAGODITVE

Vrsta pravnega posla: Pri prodaji na javni dražbi upoštevam za 30% nižjo ceno.

Datum prodaje: Upoštevana je sprememba cene v skladu z indeksom spremembe cen rabljenih stanovanj, ki jih objavlja statistični urad R Slovenije. Rabljena stanovanja, Preostali del Slovenije (brez Ljubljane) 2.četrtnetije 2018 proti 2.četrtnetije 2017 (+ 9,8% letno)

Lokacija makro: Za lokacijo Drenov grič upoštevam cene višje za 5 % .

Leto izgradnje: Obravnavani objekt je bil zgrajen 1858 leta. Zaradi kasnejših obnovitvenih del je dejanska starost objekta nižja. Glede na izgled zunanosti in notranjosti v delu objekta v lasti Jović Mladena ocenjujem, da je dejanska starost objekta nižja in znaša za celotno nepremičnino 44 let (potencialna izgradnja leta 1974) in za del 2, last Mehmedalija Beganović 40 let (potencialna izgradnja leta 1978). Za vsako leto razlike starosti med primerljivimi in obravnavanim objektom upoštevam 1,0 %.

Lokacija mikro: Upoštevam mikro lego v prostoru

Kakovost: Upoštevam splošno kakovost objekta.

Fizično stanje: Upoštevam obnovitev strehe, fasade , zamenjavo oken in inštalacij.

Komunalna oprema: Upoštevana je opremljenost z inštalacijami: centralna kurjava, voda, električna, kanalizacija in KTV.

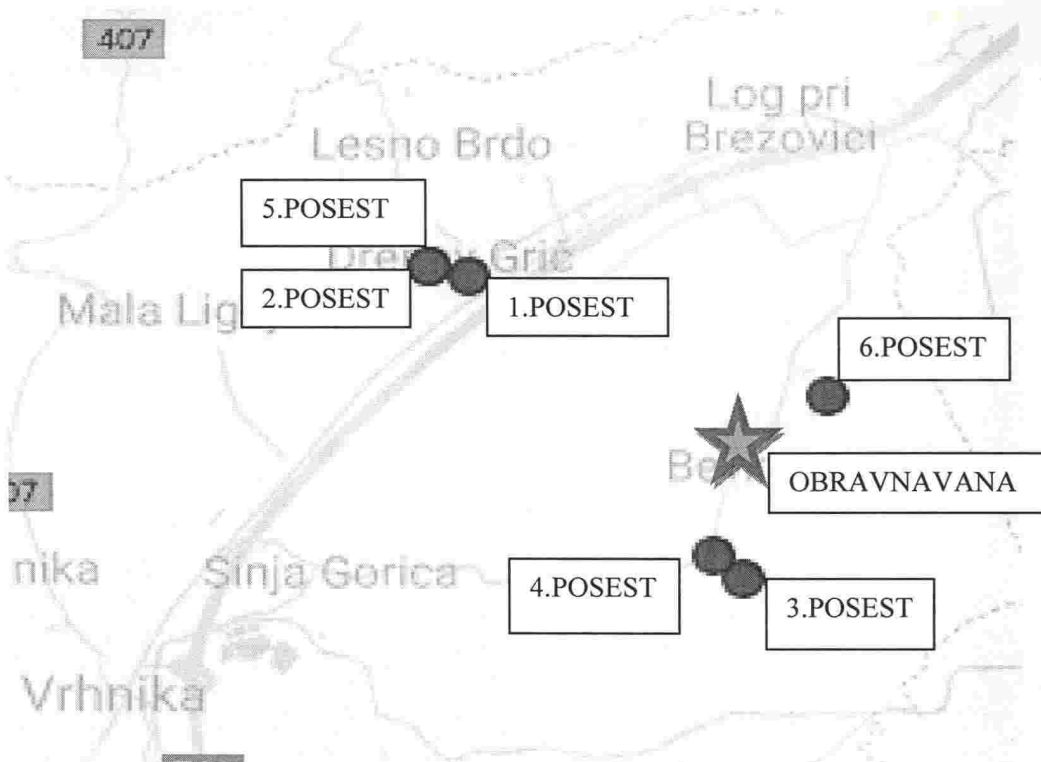
Skupaj prodajna površina, stavbe: V prilagoditvah sem upšteval 0,1% spremembe vrednosti za vsak m² razlike v površinah.

Zemljišče: V prilagoditvah sem upšteval 0,01% spremembe vrednosti za vsak m² razlike v površinah.

Uteži sem izbral po lastni strokovni presoji.

PRODAJE (Vir Cenilec)

Pridobil sem realiziranih 22 primerljivih prodaj nepremičnin v obdobje dveh leta v radiju cca 4 km od obravnavane nepremičnine. Med njimi sem izbral 6 nepremičnin, ki sem si jih ogledal in jih prilagajam obravnavani nepremičnini. Spodaj je prikazana lega teh šestih nepremičnin. V tabelah vrednotenja so prikazani tudi vsi ostali podatki merodajni za vrednotenje. Posesti 2 in 5 sta ena ob drugi



VREDNOTENJE CELOTNE NEPREMIČNINE Z ID znakom 1997 1231/5 PO NAČINU PRIMERJIVIH PRODAJ

	OBRAV- NAVANA	%	1. posest	%	2. posest	%	3. posest	%	4. posest	%	5. posest	%	6. posest	%
														
ID posla			331.486		345.126		360.843		382.136		386.395		379.166	
Sestavljenost posla			DS: 3; Z: 1		DS: 3; Z: 2		DS: 2; Z: 3		DS: 4; Z: 3		DS: 1; Z: 0		DS: 1; Z: 2	
Vrsta pravnega posla	ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg	
Pogodbena cena			140000		140000		109000		160000		125000		65000	
Zaračunan DDV														
Datum sklenitve pogodbe	1.10.18		31.5.17	13,1	24.8.17	10,8	30.11.17	8,2	24.4.18	4,3	31.5.18	3,3	29.3.18	5,0
LOKACIJA makro			boljša	-5,0	boljša	-5,0	enaka	0,0	enaka	0,0	boljša	-5,0	enaka	0,0
Šifra KO	1997		1998		1998		1997		1997		1998		1997	
KO	BLATNA BREZOVICA		VELIKA LIGOJNA		VELIKA LIGOJNA		BLATNA BREZOVICA		BLATNA BREZOVICA		VELIKA LIGOJNA		BLATNA BREZOVICA	
Štev. stavbe	690		903,907,909		535,534,533		1320,865		848,849,850		537		1293	
Štev. dela stavbe	1,2		1		1		1		1,2		1		1	
Občina	VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA	
Naselje	BEVKE		DRENOV GRİČ		DRENOV GRİČ		BEVKE		BEVKE		DRENOV GRİČ		BEVKE	
Ulica	BEVKE		DRENOV GRİČ		DRENOV GRİČ		BEVKE		BEVKE		DRENOV GRİČ		BEVKE	
Hišna št.	19		138		125		6		1		102		93	
Štev. stanovanja									2		1			
Vrsta dela stavbe	StanH		StanH,TPP		StanH,drug		Stan, TPP		StanH,drug		StanH		StanH	
Leto izgradnje	kronološka 1858 dejanska 1974		1976	-2,0	1974	0,0	1960	14,0	1965	9,0	1974	0,0	1950	24,0
LOKACIJA mikro				2,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
Lega v stavbi	klet, prit.,man.		pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0
Štev. sob v stanovanju			6		3		3		4		6		2	
Štev. parkirnih mest			1		1		2		1		1			
Neto tlorisna površina stavbe	224,6		214,1		200,7		162,8		206		105,1		160	
Uporabna površina	158,3		181,8		100		119		174,6		88,6		60	
KAKOVOST			enaka	0,0	slabša	5,0	slabša	10,0	slabša	5,0	boljša	-5,0	enako	0,0
FZIČNO STANJE, VZDRŽEVANJE: obnovev	streha 2001, fasada 2007, okna 1990, inštal. 1990		streha 2005, fasada 0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha 0, fasada 0, okna 0, inštal. 0	2,0	streha 0, fasada 0, okna 0, inštal. 0	2,0	streha 0, fasada 0, okna 0, inštal. 0	2,0	streha 2007, fasada 0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha 0, fasada 0, okna 2000, inštal. 2000	0,0
KOMUNALNA OPREMA	ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv	
Prodani delež			1/1		1/1		1/1		1/1		1/1		72/100	
Prodana površina	225		214,1	-1,1	200,7	-2,4	163	-6,2	206	-1,9	105	-12,0	160	-6,5
Površina parc.	324		480	-1,6	608	-2,8	1415	-10,9	2482	-21,6	141	1,8	180	1,4
Cena €/m2 prod. pov.	797		654		698		669		777		1.190		564	
SKUPAJ PRILAGODITVE				6,5		7,6		17,1		-3,1		-15,8		24,0
PRILAGOJENA CENA €/m2	781		696		751		783		752		1.002		700	
KONČNA OCENA VREDNOSTI														
Prilagojena cena €/m2	781		696		751		783		752		1.002		700	
Uteži	100		10		10		20		20		20		20	
Skupaj deleži €/m2	792		70		75		157		150		200		140	
VREDNOST CELOTNE NEPR	177.904 €													
ZAOKROŽENO	178.000 €													
VREDNOST DELEŽA 2/3	118.603 €													
ZAOKROŽENO	119.000 €													

VREDNOTENJE IDEALNEGA DELEŽA DOLŽNIKA 2/3 NA NEPREMIČNINI Z ID znakom 1997 1231/5 PO NAČINU PRIMERJIVIH PRODAJ

	OBRAV- NAVANA	%	1. posest	%	2. posest	%	3. posest	%	4. posest	%	5. posest	%	6. posest	%
														
ID posla			331.486		345.126		360.843		382.136		386.395		379.166	
Sestavljenost posla			DS: 3; Z: 1		DS: 3; Z: 2		DS: 2; Z: 3		DS: 4; Z: 3		DS: 1; Z: 0		DS: 1; Z: 2	
Vrsta pravnega posla	ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg	
Pogodbena cena			140000		140000		109000		160000		125000		65000	
Zaračunan DDV														
Datum sklenitve pogodbe	1.10.18		31.5.17	13,1	24.8.17	10,8	30.11.17	8,2	24.4.18	4,3	31.5.18	3,3	29.3.18	5,0
LOKACIJA makro			boljša	-5,0	boljša	-5,0	enaka	0,0	enaka	0,0	boljša	-5,0	enaka	0,0
Šifra KO	1997		1998		1998		1997		1997		1998		1997	
KO	BLATNA BREZOVICA		VELIKA LIGOJNA		VELIKA LIGOJNA		BLATNA BREZOVICA		BLATNA BREZOVICA		VELIKA LIGOJNA		BLATNA BREZOVICA	
Štev. stavbe	690		903,907,909		535,534,533		1320,865		848,849,850		537		1293	
Štev. dela stavbe	2		1		1		1		1,2		1		1	
Občina	VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA	
Naselje	BEVKE		DRENOV GRIČ		DRENOV GRIČ		BEVKE		BEVKE		DRENOV GRIČ		BEVKE	
Ulica	BEVKE		DRENOV GRIČ		DRENOV GRIČ		BEVKE		BEVKE		DRENOV GRIČ		BEVKE	
Hišna št.	19		138		125		6		1		102		93	
Štev. stanovanja									2		1			
Vrsta dela stavbe	StanH		StanH,TPP		StanH,drug		Stan, TPP		StanH,drug		StanH		StanH	
Leto izgradnje	kronološka 1858 dejanska 1978		1976	2,0	1974	4,0	1960	18,0	1965	13,0	1974	4,0	1950	28,0
LOKACIJA mikro				2,0		0,0		0,0		0,0		0,0		0,0
Lega v stavbi	klet, prit.,man.		pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0
Štev. sob v stanovanju			6		3		3		4		6		2	
Štev. parkirnih mest			1		1		2		1		1			
Neto tlorisna površina stavbe	91,7		214,1		200,7		162,8		206		105,1		160	
Uporabna površina	85,1		181,8		100		119		174,6		88,6		60	
KAKOVOST			slabša	3,0	slabša	8,0	slabša	13,0	slabša	8,0	boljše	-2,0	slabša	3,0
FZIČNO STANJE, VZDRŽEVANJE: obnovev streha, fasada, okna, inštalacije	streha 2011, fasada2007, okna 1990, inštal.1990		streha2005, fasada0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	2,0	streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	2,0	streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	2,0	streha2007, fasada0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha0, fasada0, okna 2000, inštal. 2000, inštal.	0,0
KOMUNALNA OPREMA	ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv	
Prodani delež			1/1		1/1		1/1		1/1		1/1		72/100	
Prodana površina	85		182	9,7	100	1,5	119	3,4	175	9,0	89	0,4	60	-2,5
Površina parc.	216		480	-2,6	608	-3,9	1415	-12,0	2482	-22,7	141	0,8	180	0,4
Cena €/m2 prod. pov.	1.083		770		1.400		916		916		1.411		1.505	
SKUPAJ PRILAGODITVE				23,1		17,4		32,6		13,6		2,4		33,8
PRILAGOJENA CENA €/m2	1.384		948		1.643		1.214		1.041		1.445		2.014	
KONČNA OCENA VREDNOSTI														
Prilagojena cena €/m2	1.384		948		1.643		1.214		1.041		1.445		2.014	
Uteži	100		10		10		20		20		20		20	
Skupaj deleži €/m2	1.402		95		164		243		208		289		403	
VREDNOST NEPREMIČNIN	119.307 €													
ZAOKROŽENO	119.000 €													

5.0 KONČNA USKLADITEV IN OCENA TRŽNE VREDNOSTI PODATKI (vir GURS)

Vrednost nepremičnine						
Sestavine nepremičnine:						
Sestavine nepremičnine v katastrski občini:	Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
1997 BLATNA BREZOVICA						
Del stavbe	983 - 1	100	HIS	9	38.952,60	38.952,60
Vrednost nepremičnine						38.953 €

Vrednost nepremičnine						
Sestavine nepremičnine:						
Sestavine nepremičnine v katastrski občini:	Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
1997 BLATNA BREZOVICA						
Del stavbe	983 - 2	100	HIS	9	33.715,20	33.715,20
Vrednost nepremičnine						33.715 €

Vrednotenje celotne nepremičnine ID znak: parcela 1997 1231/5, k.o. 1997 Blatna Brezovica, parcela 1231/5, stavba št. 983, samostojne stanovanjske stavbe z dvema deloma stavbe (dve stanovanji z ločenima vhodoma) na lokaciji Bevke 19, Log pri Brezovici, last Mehmedalija Beganovića v deležu 2/3 in Mladjena Jovića v deležu 1/3, komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo **vse po stanju v javnih evidencah in izgledu zunanosti nepremičnine v času ogleda je bilo narejeno na način primerljivih prodaj.**

Tržna vrednost, lastnikovih pravic **do celotne nepremičnine**: stanovanjske hiše skupaj s celotnim zemljiščem, pripadajočo komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, **znaša 177.904 €, zaokroženo:**

178.000 €

Na dan 1.10.2018:

Posebej je bilo izvedeno tudi vrednotenje idealnega deleža 2/3 na nepremičnini ID znak: parcela 1997 1231/5, **dolžnika Hajra Beganovića.**

Tržna vrednost, lastnikovih pravic **do 2/3 celotne nepremičnine**: stanovanjske hiše skupaj s celotnim zemljiščem, pripadajočo komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, **znaša 119.307 €, zaokroženo:**

119.000 €

Na dan 1.10.2018:

Notranjosti nepremičnine, deleža do 2/3, si nisem ogledal. Stanovalci so bili v stavbi vendar mi niso odprli.

Pridržujem si pravico do popravka vrednosti v kolikor mi bo omogočen ogled notranjosti nepremičnine.

Lep pozdrav,



Bojan Brecelj, univ. dipl. inž. grad.

V Ljubljani, 10.10.2018



Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 25.9.2018 - 9:20:20

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1997 1231/5
 katastrska občina 1997 BLATNA BREZOVICA parcela 1231/5 (ID 3422505)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	324
-----------------------	-----

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4221212
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 2/3
 imetnik:
 1. EMŠO: 1401948*****
 osebno ime: Mehmedalija Beganović
 naslov: Gunceljska cesta 001, 1210 Ljubljana - Šentvid
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00
 omejitev: 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
19156523	17.11.2017 11:44:38	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4221213
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/3
 imetnik:
 1. EMŠO: 3105960*****
 osebno ime: Mladjen Jović
 naslov: Bevke 019, 1358 Log pri Brezovici
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.06.1999 11:00:00
 omejitev: Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:

ID pravice / zaznambe	19156523	
čas začetka učinkovanja	17.11.2017 11:44:38	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1997 BLATNA BREZOVICA parcela 1231/5 (ID 3422505)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	9.000,00 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	20.12.2011	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 9.000,00 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. I 257/2017 z dne 16.11.2017.		
imetnik:		
1. EMŠO:	3105960*****	
osebno ime:	Mladjen Jović	
naslov:	Bevke 019, 1358 Log pri Brezovici	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	17.11.2017 11:44:38	
zveza - ID osnovnega položaja:	4221212	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19156524	17.11.2017 11:44:38	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19156524
čas začetka učinkovanja	17.11.2017 11:44:38
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
opr. št. postopka	I 257/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. I 257/2017 z dne 16.11.2017.	