



DRAGICA CELIČ

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko

pri Ministrstvu za pravosodje RS

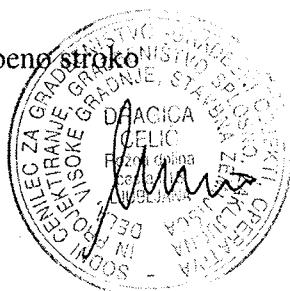
Rožna dolina cesta I/18

1000 Ljubljana

tel.: 01/ 2563-556

GSM :031/226-986

e-mail : dragica.celic@siol.com



OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

Miklošičeva 10-12

VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-

poročeno) - 7 -02- 2019 (v 1 izvodih)

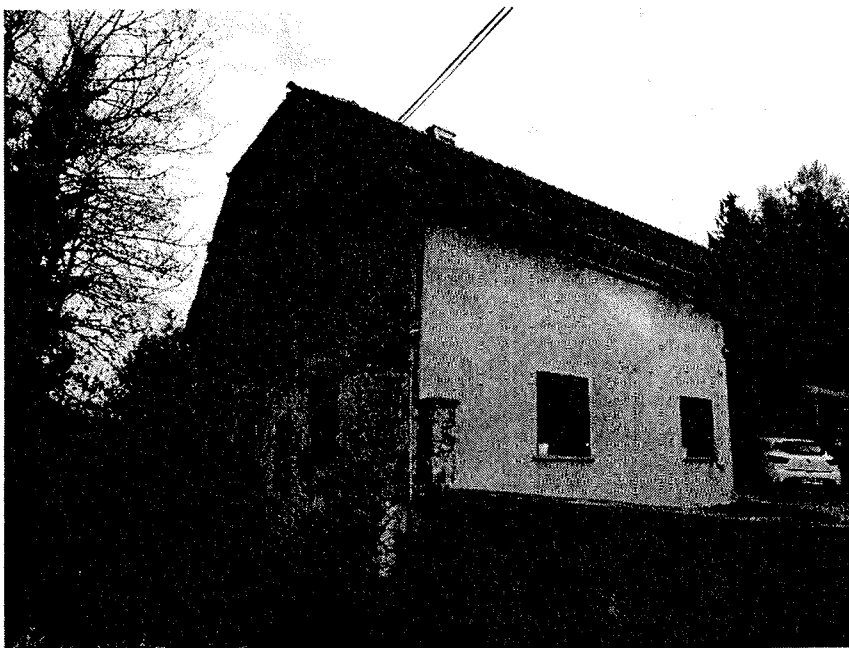
z (s) _____

Poslano po pošti (po) _____ na recept dne _____

Pri vložniku _____

VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

Izvršilna zadeva: 0865 I 928/2018



Ljubljana, 6. 2. 2019

1. UVOD

Na podlagi imenovanja izvedenke Dragice Celič, je Okrajno sodišče v Ljubljani v izvršilni zadevi z dne 8. 6. 2018 oz. 27. 8. 2018 izdalo sklep zaradi izterjave
7.511,30 EUR s pp

ID znak : 1993-272-5 last dolžnika do 1/1

Naročnik poročila : **OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI**
Izvršilni oddelek
Miklošičeva 10
1000 Ljubljana

Op.št. 0865 I 928/2018


Upnik:

Dolžnik:

Datum ogleda : 18. 10. 2018

Prisotni pri ogledu : kljub vabilu se ogleda ni nihče udeležil

Opomba. Po zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L9), ki v 181. členu določa, da se cenilno poročilo objavi na spletu, pri čemer je treba varovati osebne podatke strank, y cenilnem poročilu ni navedenih osebnih podatkov udeležencev postopka.

Naloga cenilca je :

da na podlagi ogleda na kraju samem, h kateremu naj pritegne obe stranki in njuna pooblaščenca, izdela izvedeniško mnenje o tržni vrednosti zgoraj navedene nepremičnine, na dan cinitve.

2. POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

Skladno z vašim naročilom sem izdelala oceno **tržne vrednosti** nepremičnine z ID znakom 1993-272-5, kar v naravi predstavlja enosobno stanovanje v pritličju starejše večstanovanjske hiše, Lesno Brdo 10, Horjul.

Vrednost je bila izdelana v skladu z omejitvenimi pogoji na dan **6. 2. 2019**

Pri ocenjevanju vrednost obravnavanih nepremičninskih pravic je bila uporabljena metoda načina tržnih primerjav in metoda na donosu zasnovanem načinu.

TRŽNA VREDNOST je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017, 11. izdaja, opredeljena kot

»Ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.«

Ocenjena vrednost je izdelana v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2- Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. list RS48/2018) in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost nepremičninskih pravic:

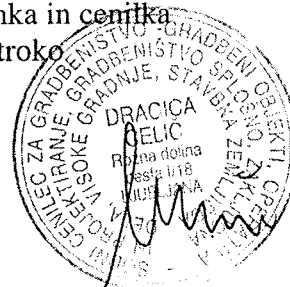
enosobno stanovanje v pritličju starejše večstanovanjske hiše, Lesno Brdo 10, Horjul,
z ID znakom 1993-272-5 na dan 6. 2. 2019

34.586,67 EUR

(štiriintrideset tisoč, petsto šestinosemdeset EUR 67/100)

Dragica Celič

Sodna izvedenka in cenilka
za gradbeno strokovno



Ljubljana, 6. 2. 2019

3. SPLOŠNO

3.1 PREDSTAVITEV PROJEKTA CENITVE

3.1.1 Predmet vrednotenja in izmere

Predmet vrednotenja je enosobno stanovanje v starejši večstanovanjski hiši Lesno Brdo 10, Horjul.

1993-272-5		
uporabna površina	32,60	m2
površina dela stavbe	32,60	m2

Podatki povzeti iz GURS-Portal prostor

3.1.2. Geodetski podatki

ID znak	parcela	k.o.	namenska raba	m2
1993-282-5	641/9	ZAKLANEC	pozidano zemljišče	305

3.2 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

3.2.1 Podatki o zemljišču

Lastnosti, ki povečujejo ali zmanjšujejo vrednost obravnavane nepremičnine :

- Lega zemljišča : zemljišče leži ob makadamski cesti
- Oblika in naklon zemljišča : parcela je nepravilne pravokotne oblike. Po naklonu je zemljišče v delnem naklonu.
- Dostopnost na parcelo : je možna peš, z osebnimi vozili, z lažjimi kamioni
- Soseščina : je mirna, stanovanjsko, kmetijska
- Ekološka obremenjenost z industrijo, ter s hrupom in tresljaji ni zaznana.

Stavbno zemljišče je v smislu komunalne urejenosti opremljeno z :

a) napravami individualne komunalne ureditve :

- javnim vodovodnim omrežjem
- električnim distributivnim omrežjem v kabelski izvedbi

b) napravami kolektivne komunalne ureditve :

- ob sodobni stanovanjski cesti : 0
- urejeno cestno kanalizacijo: 0
- parkiranje urejeno na urejenih parkiriščih: 0
- vsa okolica stavb je sodobno urejena; 0

3.2.2. Podatki o nepremičnini

ID znak 1993-272-5

Objekt :	starejša večstanovanjska hiša: 6 stanovanj
Leto gradnje:	1920, v zadnjih letih delno obnovljena
Etažnost:	K+P+M
Konstrukcija	klasična opečna stavba s kamnitimi temelji in kletnim delom, z lesenimi tramovnimi stropi,
Streha:	dvokapnica, kritina opeka
Fasada:	delno ometana, delno izolirana
Okna:	lesena, vezana, dvojno zasteklena, obnovljena 1980

Stanovanje: ker lastnika ni bilo doma, mi je sosedka pokazala zunanost in lego stanovanja. Sosedja je izjavila, da je stanovalec v tujini.

3.3. ANALIZA LOKACIJE

Značilnosti nepremičninskega trga na območju osrednje Slovenije izkazujejo nekatere splošne lastnosti, ki vplivajo na vrednotenje predmetne nepremičnine.

Predmetna nepremičnina je locirana v vasi Lesno Brdo, med Ljubljano in Vrhniko. Vas je precej raztresena, ni trgovine in ostale infrastrukture.

Poudariti velja, da so se cene nepremičnin v splošnem močno odvisne od velikosti, oblike in funkcionalnosti zemljišča, namembnosti, možnosti komunalne opremljenosti ter dostopa do državnih cest.

3.2. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe predmetne lokacije razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe letih
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča
- oceniti stroške in preveriti fizične možnosti za razvoj izboljšav
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti
- optimalna uporaba posesti

Najgospodarnejša raba je po MSOV opredeljena kot »najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe:«

Tako pri analizi najgospodarnejše rabe analiziramo:

1. **ZAKONSKO DOPUSTNOST:** proučujemo skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.
2. **ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI:** preverja možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalne rešitve.
3. **FIZIČNA UPRAVIČENOST:** različice ki prestanejo prva testa preizkusimo še iz vidika finančne upravičenosti skozi donosnost predvidenih različic (različice za katere pričakujemo donos) oz. skozi kriterij, da mora biti vrednost izboljšane nepremičnine večja od stroškov, potrebnih za izboljšavo (za posamezno različico)
4. **ANALIZIRANJE NAJVIŠJE DONOSNOSTI :** s testom finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je finančno upravičenih več izboljšav izmed katerih izločimo tisto, ki ima najvišjo donosnost.

3.3. RAZMERE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

Cene nepremičnin v Ljubljani in okolici so občutno naraščale od leta 2004 do spomladi 2008. Sledila je zaustavitev rasti cen vseh nepremičnin in njihovo postopno padanje do jeseni leta 2010, ko so se cene nekoliko stabilizirale.

V zadnjih nekaj mesecih je opazno oživljanje nepremičninskega trga predvsem na področju rabljenih stanovanj in stanovanjskih hiš. Pri dražjih hišah je za uspešno prodajo zelo pomembna dobra lokacija.

Po navedenem standardu se vrednost nepremičnin ugotavlja s tremi načini in sicer z načinom primerljivih prodaj, dohodkovnim načinom in nabavno vrednostnim načinom.

Pri pristopu primerljivih prodaj primerjamo že prodane nepremičnine z ocenjevano in s prilagoditvami glede na lokacijo, velikost, itd. ugotovimo tržno vrednost ocenjewane nepremičnine.

S primerjalno metodo bo ugotovljena realna vrednost v kolikor imamo na razpolago dovolj primerljivih prodaj. Le-teh je dovolj, ko je nepremičninski trg aktiven, oziroma, ko je opravljenih dovolj transakcij.

Rezultati tržnih vrednosti po stroškovnem in primerjalnem pristopu nam vedno kažejo sledeče: čim večje je povpraševanje po nepremičninah, višjo tržno vrednost izkazuje primerjalni pristop.

V času nepremičninske krize oziroma v času bistveno zmanjšanega povpraševanja se vrednosti ugotovljene po obeh pristopih zblížata. To pomeni, da v času povečane ponudbe in padanja cen osveščen kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča in stroškov graditve objekta z upoštevanjem amortizacije oziroma zastaranosti.

Predmetno nepremičnino ocenim po načinu primerljivih prodaj in na donosu zasnovanem načinu

3.4. NAMEN VREDNOTENJA

Ocenjuje se tržna vrednost nepremičninske pravice za potrebe **Okrajnega sodišča v Ljubljani**

Ta cenitev se za drug namen, razen navedenega ne sme uporabiti.

Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno tajnost, zato je zaupne narave. Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve ni dovoljeno.

4. OCENJEVANJE VREDNOSTI

4.1. Način tržnih primerjav

4.1.1. *Predstavitev načina*

Metoda transakcijskih vrednosti bazira na primerjavi podobnih že prodanih ali ponudbenih nepremičnin na podobni ali bližnji lokaciji.

Pri že izvedenih nepremičninskih transakcijah primerjamo prodajne vrednosti nepremičnin ter opravimo proces prilagoditve (datum prodaje, pogoji prodaje, lokacija, funkcionalnost tlorisa, vzdrževanje objekta, starost objekta, tlorisne dispozicije objekta, dostopnost lokacije, oddaljenost od mestnega središča, bližina javnega prometa, bank, pošte, kulturnega središča, trgovin, šole, vrtca, ipd.) med obravnavano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Način neposredne primerjave prodaj imenujemo tudi tržni pristop.
Pristop primerljivih prodaj je najbolj zanesljiv pristop, zato, ker je najbolj neposreden.

Vsebuje primerjavo obravnavane nepremičnine in podobnih primerljivih nepremičnin, ki so bile ne dolgo tega prodane.

Pri tržni metodi je potrebno poiskati :

- podobne prodaje, ki so se izvršile v času, ki je časovno primerno oddaljen.
- točnost prodaj in pogojev prodaje je potrebno preveriti.
- prilagoditve primerljivih prodaj glede na našo nepremičnino. Po opravljenih prilagoditvah dobimo več vrednosti objektov, s pomočjo katerih določimo vrednost naše nepremičnine.

Pri prvih prilagoditvah smo razliko takoj ovrednotili v denarnem znesku, pri drugi ugotavljamo razlike v odstotkih, 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
- fizične značilno

4.1.2. Cenitev po načinu tržnih primerjav

Elementi	ocenjevana	Primerljive prodaje			
		primer 1	primer 2	primer 3	primer 4
k.o.	ZAKLANEC	VRHNIKA	VRHNIKA	UDMAT	VIČ
naslov	Lesno Brdo 10	Poštna ul. 5	Na zelenici 5A	Pugljeva 34	Jamova 72
Številka posla		371.312	403.674	399.606	400.985
Indikativna prod. cena (€)		45.000,00	54.000,00	30.000,00	35.000,00
datum prodaje/ponudbe	6.2.2019	22.2.2018	20.8.2018	17.7.2018	10.10.2018
časovna prilagoditev		slabša + 5 %	slabša + 5 %	slabša + 5 %	slabša + 5 %
cena/enoto s prilagoditvijo		47.250,00	56.700,00	31.500,00	36.750,00
Pogoji prodaje					
prilagoditev za pogoje		slabši + 5 %	slabši + 3 %	slabši + 3 %	isti
cena/enoto s prilagoditvijo		49.612,50	58.401,00	32.445,00	36.750,00
Lokacija					
prilagoditev za lokacijo		boljša - 5 %	boljša - 5 %	boljša - 15 %	boljša - 15 %
cena/enoto s prilagoditvijo		47.131,88	55.480,95	27.578,25	31.237,50
Fizične značilnosti					
površina (m2)	32,60	35,00	33,00	35,00	31,00
prilagoditev za fiz.značilnosti		boljša - 3 %	ista	boljša - 3 %	ista
cena/enoto s prilagoditvijo		45.717,92	55.480,95	26.750,90	31.237,50
leto gradnje	1920/1980	1974	1981	1965	1965
prilagoditev na leto gradnje		boljša - 10 %	boljša - 15 %	ista	ista
cena/enoto s prilagoditvijo		41.146,13	47.158,81	26.750,90	31.237,50
Prilagojena cena	36.573,33				

4.2. Na donosu zasnovan način

4.2.1. Predstavitev načina

Pristop donosa vrednotenja nepremičnine uporabljamo za objekte, ki prinašajo donos.

Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina ocenimo njeno vrednost tako, da upoštevamo netto letni ali mesečni donos nepremičnine ter stopnjo kapitalizacije.

V najčistejši obliki se računa vrednost posesti z naslednjo formulo :

$$V = I/R$$

kjer je V - vrednost

I – neto dohodek (dobiček iz rednega poslovanja)

R – stopnja 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 sedanjo vrednostjo.

Kapitalizacija dohodka upošteva znesek bodočega dohodka, čas, ko naj bi ta dohodek prejeli in trajanje dogodka.

Postopki izračuna vrednosti nepremičnine

- Določi se površina stanovanja
- Glede na namembnost in lokacijo se izbere vrednost neto mesečne najemnine na m²
- Ocenijo se stopnja 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 deljena s stopnjo kapitalizacije

Ocena stopnje kapitalizacije

Stopnja kapitalizacije je praviloma formula netvegane stopnje donosnosti, dodatka za tveganje, nelikvidnost naložbe in za upravljanje naložb ter linearno obnovo kapitala

1. Nadomestilo za netveganost – nerizična stopnja

Za mero netveganih naložb upoštevamo ustrezne državne papirje, ki imajo dolgoročni rok zapadlosti. Ponavadi so to desetletne obveznice, pri tem pa upoštevamo donosnost do zapadlosti.

mero kapitalizacije izvedemo s pomočjo Fisherjeve enačbe:

$$r = (i - T) / (1 + T)$$

$$r = (2,84 - 2\%) / (1 + 2\%) = 1,00 \%$$

2. Mera za nelikvidnost:

nepremičnine so nelikvidne, saj jih ne moremo s primerjavi s finančnimi naložbami tako hitro unovčiti, zato prištejemo še to premijo. premija za nelikvidnost se giblje med 0,5 % do 2,0 %. Povzamem 1,0 %

3. Nadomestilo za tveganje/rizičnost

Naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenik zahteva za tveganje nagrado izraženo v obliki premije za tveganje. Povzamem 2,0 %

4. Mera za upravljanje:

Z naložbo v nepremičnine moramo tudi upravljati. mera za upravljanje se giblje med 0,3 % in 1,5 %. povzamem 1,0 %

5. Donos kapitala

Če je zahtevana mera donosa obravnavane naložbe 4 % je faktor amortizacijskega sklada za 30 let 2, %

1.	nerizična stopnja	1,00	%
2.	nelikvidnost	1,00	%
3.	rizičnost	2,00	%
4.	upravljanje	1,00	%
5.	donos kapitala	2,00	%
	skupaj	7,00	%

Podatki o tržnih najemninah

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah, ki so jih posredovala podjetja za promet z nepremičninami in podatki iz lastne baze podatkov.

4.2.2. Izračun vrednosti po načinu donosov

Enosobno stanovanje		
Mesečni potencialni dohodek/m2	7,00	€/m2
Neto koristna površina	32,60	m2
Mesečni potencialni dohodek	228,20	€
Letni potencialni dohodek	2.738,40	€
Investicijsko vzdrž.in amortizacija	2,00	%
Zmanjšanje vrednosti	456,40	€
Skupaj bruto dobiček	2.282,00	€
Stopnja kapitalizacije	0,07	%
Skupaj vrednost nepremičnine	32.600,00	€

4.3. Končna vrednost nepremičnine

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja, med dobljenimi vrednostmi izberem srednjo vrednost obeh metod.

NAČIN VREDNOTENJA	EUR
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	36.573,33
NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN	32.600,00
VREDNOST do celote	34.586,67

5. INDIKACIJA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Pri oceni vrednosti nepremičninskih pravic sta bila uporabljena dva načina vrednotenja: način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način

Na osnovi dejstev in analiz, ki jih vsebuje ta elaborat, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost nepremičninskih pravic:
enosobno stanovanje v pritličju starejše večstanovanjske hiše, Lesno Brdo 10, Horjul,
z ID znakom 1993-272-5 na dan 6. 2. 2019

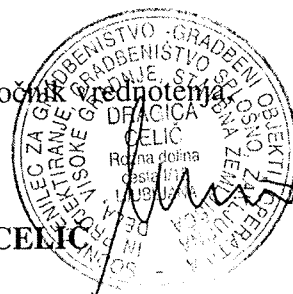
34.586,67 EUR

(štiriintrideset tisoč, petsto šestinosemdeset EUR 67/100)

Vrednotenje je izdelano v dveh (2) izvodih, od katerih en (1) izvod prejme naročnik vrednotenja nepremičnine, drugi ostane v arhivu ocenjevalke.

Ljubljana, 6. 2. 2019

DRAGICA CELIČ



6. IZJAVE

6.1. Standard vrednosti

V cenilnem elaboratu se ocenjuje **tržna vrednost**.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017, 11. izdaja opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.«

Tržna vrednost nepremičninskih pravic na predmetni nepremičnini je bila ocenjena na podlagi načina primerljivih prodaj in analize najboljše uporabe.

6.2. Datum vrednotenja 6. 2. 2019

6.3 Datum ogleda nepremičnine 18. 10. 2018

6.4 Datum poročila 6. 2. 2019

6.5 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji :

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu popolni in točni; z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri
- Posredovanje tega poročila in njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen, če je to posebej predhodno dogovorjeno
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

6.6 Cenilka

Oceno vrednosti na nepremičnini je izdelala **DRAGICA CELIČ**, sodna cenilka in izvedenka za gradbeno stroko, vpisana v register Ministrstva za pravosodje RS.

Kvalifikacija cenilke:

- Strokovni izpit s področja gradbene stroke, št. odločbe 333/75, z dne 17. 12. 1975 , Gospodarska zbornica Slovenije

- Odločba o imenovanju : Zaprisežena sodna izvedenka in cenilka št. 2/83-13, z dne 16.5.1983, Temeljno sodišče v Ljubljani
- Ocenjevanje nepremičnin za izdelavo otvoritvene bilance, z dne 17.6.1993, Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo
- Sodna izvedenka in cenilka gradbene stroke, št. odločbe o imenovanju 165-04-747/00, z dne 15.1.2004, Ministrstvo za pravosodje
- Tržno vrednotenje 2003, št. 165-04-53/2003, z dne 18.7.2006, Ministrstvo za pravosodje
- Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, z dne 23. 6. 2009, Ministrstvo za pravosodje
- članica SICGRAS

6.7 Izjava na osnovi standardov in načel:

Cenilka in izvedenka Dragica Celič pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora
- niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu nismo povezani s kreditnim procesom v banki
- sem osebno opravila ogled objekta, ki je predmet tega poročila

Ljubljana, 6. 2. 2019

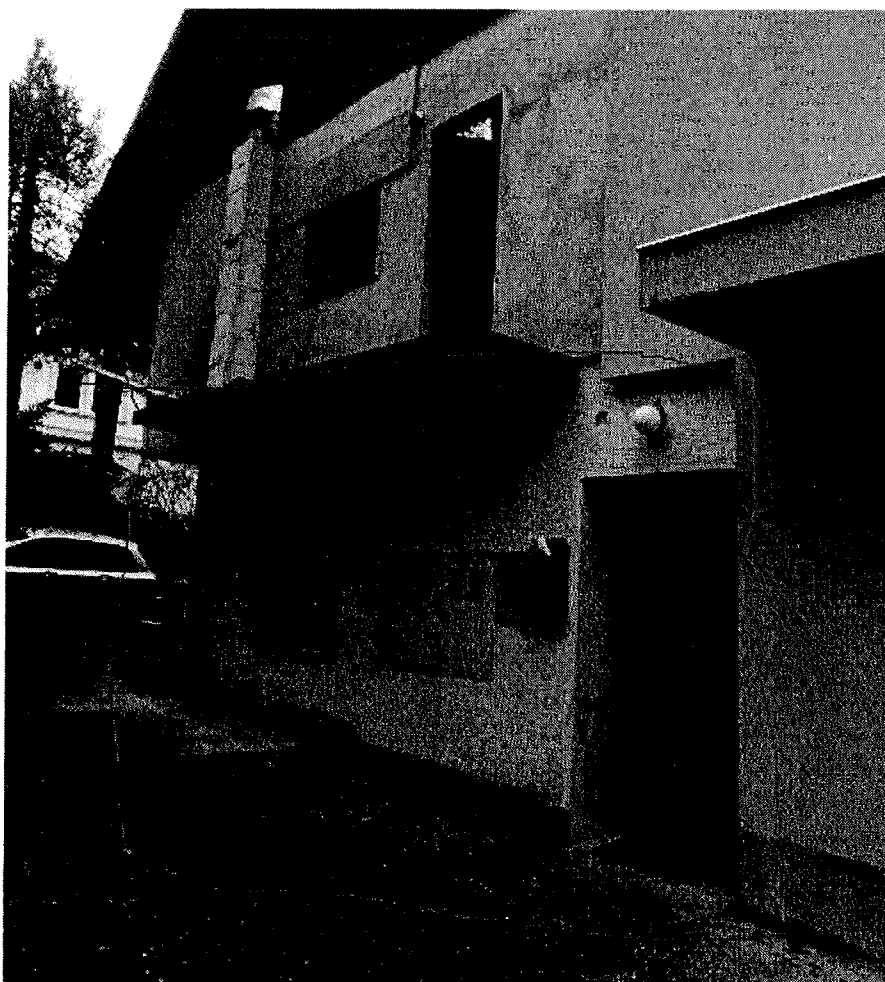
DRAGICA ČELIĆ

6.7 Viri

- Strokovno gradivo Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS (Tržno vrednotenje 2003, Vestnik, Nepremičninski informator) in drugi pripomočki za gradbeno stroko
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017, 11. izdaja
- Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur. list RS 48/2018)
- Strokovno gradivo Ameriškega združenja ocenjevalcev ASA pri Agenciji za prestrukturiranje in privatizacijo, Ljubljana
- Strokovno gradivo Slovenskega inštituta za revizijo Ljubljana, za ocenjevanje vrednosti nepremičnin
- Publikacije in revije v zvezi s trgom in cenami nepremičnin (revija Nepremičnine, Delo, Dnevnik, Oglasnik, Finance, idr., podatki nepremičninskih organizacij na področju ljubljanske regije, lastna baza podatkov, SLONEP, idr.)
- CENILEC – spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin
- GURS – Portal Prostor
- Lastna presoja



Geodetski posnetek stavbe



Stanovanje ID znak 1993-272-5