

340

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
poročeno) 29-08-2017 (v 3 izvodih)

z (s) _____ prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne _____

28-08-2017, št. R _____

Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih

- kolikov je premalo za _____ EUR

- pisanje je prešlo brez takse.

Prejeta vrednosti (cena, takse, vrednotnice in
pod.) _____
Prepis pristojne sodne osebe: _____

POROČILO O OCENJEVANJU

VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STANOVANJE del stavbe št.7.

ID znak: 1721-93-905

Prešernova cesta 11., Ljubljana

Ljubljana 25.08.2017.



Cenilec:

Mavsar Irena

Irena Mavsar

Predmet ocenjevanja:

Nepremičnina:

ENOSOBNO STANOVANJE št.7.v III. nad.

ID znak: 1721- 93 -905

Prešernova cesta 11.,Ljubljana

Zemljiškoknjižni podatki :

Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 26.06.2017.:

ID znak: 1721-93-905

katastrska občina 1721 GRADIŠČE I.,stavba 93-del stavbe 905

enosobno stanovanje št.7. v III.nadstropju desno v izmeri 47,64 m2 s kletjo 2,50 m2 in

pripadajočim deležem skupnih prostorov in ustreznim deležem zemljišča,z začasno

identifikacijsko oznako: 1721-93-905 na naslovu Prešernova c.11.,Ljubljana,parcela št. 94.S,

K.O. GRADIŠČE I.

Vknjižbe in omejitve:

V ZK je vknjižena hipoteka in zaznamba izvržbe nepremičnine.

Nepremičnino ocenjujem brez bremen in drugih omejitvenih pogojev.

Lastnik nepremičnine:

MIHAELA KLARIČ

Prešernova c. 11.,Ljubljana

delež 1/ 1

Naročnik ocenjevanja:

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.0865 VL 41648/2013,pristop: I 3512/2016., dopis sem prevzela 21.06.2017.,sem bila imenovana za izvedenca v izvršilni zadevi upnika:

SPL d.d.,Frankopanska 18.A.,Ljubljana,proti dolžniku: MIHAELA KLARIČ Prešernova c.11.,Ljubljana,zaradi izterjave skupaj 1.697,32 EUR.

Odreja se cenitev nepremičnine: ID znak: 1721-93-905, last dolžnice do 1/ 1.

Namen ocenjevanja:

Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

Neto tlorisna površina :

glej post.izmere:

Upoštevam izmere po podatkih v zemljišni knjigi:

površina dela stavbe št.7.-enosobno stanovanje v III. nad.desno:

začasna identifikacijska oznaka: 1721-93-905:

Uporabna površina	-	47,64 m ²
kletna shramba	-	2,50 m ²
neto tlorisna pov.dela stavbe 7.		50,14 m²

Cenilec:

Mavsar Irena Čampova ul.2.,Ljubljana, stalni sodni izvedenec za gradbeno stroko in cenilec pri Ministrstvu za pravosodje RS- odločba št. 165-04-552/00,25.02.2004.

SICGRAS-združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko , licenca št. GR 159,cenilka stvarnega premoženja -nepremičnine.

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 25.08.2017.

Datum izdelave: 25.08.2017.

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI:

Predmet ocenjevanja:

ENOSOBNO STANOVANJE št.7.v III. nad.

ID znak: 1721- 93 -905

Prešernova cesta 11.,Ljubljana

Lastnik nepremičnine:

MIHAELA KLARIČ

Prešernova c. 11.,Ljubljana

delež 1/ 1

Naročnik ocenjevanja:

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št.0865 VL 41648/2013,pristop: I 3512/2016., dopis sem prevzela 21.06.2017.

Ogled na kraju samem:

Z vabilom sem razpisala ogled nepremičnine za dan 12.07.2017. Lastnica ga. Mihaela Klarič pisma ni prevzela in se je vrnilo nazaj na moj naslov z oznako "ni dvignil" skupaj s povratnico. Potem sem si sama ogledala zunanost objekta, v objekt in stanovanje mi ni bil omogočen vstop!

Neto tlorisna površina :
glej post.izmere:

Upoštevam izmere po podatkih v zemljiški knjigi:
površina dela stavbe št.7.-enosobno stanovanje v III. nad.desno:
začasna identifikacijska oznaka: 1721-93-905:

Uporabna površina	-	47,64 m ²
kletna shramba	-	2,50 m ²
neto tlorisna pov.dela stavbe 7.		50,14 m²

Podlaga vrednosti.

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 3, U.L.št.9. 2011.- navodilo 1. ocenjevanje tržne vrednosti ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanja posojila.

Tržna vrednost MSOV je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 25.08.2017.

Datum izdelave:

25.08.2017.

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine:

Enosobno stanovanje št.7.v III.nad. v izmeri 47,64 m², s kletjo v izmeri 2,50m², v stavbi št. 93,K.O. 1721 GRADIŠČE I. na naslovu Prešernova ul.11.,Ljubljana.
z začasno identifikacijsko številko ID znak: 1721-93-905.

z vrednostjo per. 25.08.2017.

znaša

SKUPAJ

121.284,00 EUR

VSEBINA:

IZJAVA OCENJEVALCA

PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

2.1 opis in analiza zemljišča

2.2 opis in analiza objekta

3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI

3.1 zemljišče

3.2 objekt

- a. nabavnovrednostni način
- b. način kapitalizacije donosa
- c. način primerljivih prodaj-tržni pristop
- d. uskladitev in končna ocena vrednosti

Dokumentacija:

- Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 22.06.2017.
- GURS - Javni vpogled v podatke o nepremičninah
- tloris stanovanja

IZJAVA :

Po 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 omejitvenimi okoliščinami, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize in sklepi nepristranski.
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki so predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.
- plačilo za moje storitve v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene

vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s " standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin".

- sem opravila osebni ogled nepremičnine, ki so predmet tega poročila.

- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokovnjakov.

PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

- informacije, ocene in mnenja v tem poročilu izvirajo iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.

- naročnik mi zagotavlja, da so informacije in podatki, ki jih je posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne obravnave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali izvajalca.

- ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je posebej predhodno dogovorjeno.

- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se posebej ne dogovorimo.

- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v tem poročilu.



Cenilec
Irena Mavsar

Uporabljeni viri in predpisi:

- Zakon o nepremičninskem posredovanju U.L. št. 42/2003. - obvezna uporaba Slovensko poslovno finančnega standarda SPS 2.

- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.

- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 3., U.L. št.9 /2011.- navodilo 1. in U.L. 2014. in MSOV 2017.
- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Zemljiškoknjižni podatki.
- Geodetska uprava RS-evidenca trga nepremičnin ETN o realiziranih kupoprodajnih poslih nepremičnin in aplikacija CENILEC- SICGRAS.
- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij, informacijske borze nepremičnin, dnevnega tiska in interneta.

Gospodarska dejavnost:

GURS - letno Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016.(april 2017):

Ugodne gospodarske okoliščine in klima še naprej vsodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. To velja predusem za stanovanjske površine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so nizke obrestne mere in sicer skromna rast obsega stanovanjskih posojil, povečanje zaposlenosti, ter znižanje cen stanovanj v času krize.

Razmere na trgu nepremičnin:

Slovenski nepremičninski trg je v pričakovanju novega investicijskega in gradbenega cikla, saj bo ponudba poizkušala slediti povečanemu povpraševanju.

Povečalo se je število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015.

Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz časov krize so večinom pošle.

Ponudbe novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na trgu nepremičnin ni dovolj.

V Ljubljani kažejo cene rabljenih stanovanj trend zmerne rasti in večje povpraševanje, ki se kaže v povečanem prometu z nepremičninami.

Povečalo se je tudi število gradbenih dovoljenj za eno in dvostanovanjske stavbe in povpraševanje po nakupu. Cene hiš so med letom nihale in ne kažejo tako stabilnega trenda rasti cen in prodaj kot stanovanja.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so se delno povišale in prav tako povpraševanja za gradnjo.

Prodaja zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

V Ljubljani ponudba poslovnih prostorov še vedno presega povpraševanje in ni znakov oživljanje trga. Velika je ponudba pisarniških prostorov in trgovsko storitvenih lokalov, tudi za gostinsko dejavnost, kaže se zmeren trend upadanja nakupov in cen nepremičnin.

Namen ocenjevanja:

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev - ocena poštene tržne vrednosti nepremičnine.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnega pristopa s primerjavo s primerljivimi realiziranimi prodajami sličnih nepremičnin na trgu nepremičnin. Poštena tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali nepri-
merni dejavniki.

Indetifikacija posesti:

Predmet ocenjevanja je enosobno stanovanje št.7.v III.nad. v izmeri 47,64 m², s kletjo v izmeri 2,50 m² v stavbi št. 93,K.O. 1721 GRADIŠČE I. na naslovu Prešernova ul.11.,Ljubljana z za-
časno indetifikacijsko številko ID znak: 1721-93-905.

Stanovanjski objekt se dahaja v objektu z večimi stopnišči ob Prešernovi cesti v Ljubljani v centru mesta Ljubljana

V neposredni bližini se nahaja vsa infrastruktura in več prog mestnega prometa.

Uporabljene metode vrednotenja:

pri vrednotenju sem uporabila tržni pristop k izračunu vrednosti posesti .

1. nabavno vrednostni način:

Nabavnovrednostni način temelji na načelu, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Zato terja ta metoda oceno stroškov nadomestne zgradbe, z zmanjšanjem zaradi fizičnih notranjih in zunanjih vplivov ter povečano za vrednost zemljišča in zunanje ureditve.

2. način kapitalizacija donosa:

Ocena potencialnega bruto letnega dohodka temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanjí vredenosti od bodočih koristi od poslovanja posesti.

3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

4. Končna vrednost:

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin ocenjujem, da je tržna vrednost obravnavane nepremičnine

Ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine:

Enosobno stanovanje št.7.v III.nad. v izmeri 47,64 m², s kletjo v izmeri 2,50m²,v stavbi št. 93,K.O. 1721 GRADIŠČE I. na naslovu Prešernova ul.11.,Ljubljana.
z začasno indetifikacijsko številko ID znak: 1721-93-905.

z vrednostjo per. 25.08.2017.

znaša

SKUPAJ

121.284,00 EUR

To poročilo obsega 18 oštevilčenih strani.

Poročilo je izdelano v treh izvodih,od katerih prejme naročnik dva izvoda izvajalec pa en podpisan izvod.

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV.

2.1 Opis in analiza zemljišča.

Predmet ocenjevanja je enosobno stanovanje št.7.v III.nad. v izmeri 47,64 m², s kletjo v izmeri 2,50 m² v stavbi št. 93,K.O. 1721 GRADIŠČE I. na naslovu Prešernova ul.11.,Ljubljana z za-
časno indetifikacijsko številko ID znak: 1721-93-905.

Stanovanjska stavba s št. stavbe 93 v K.O. Gradišče I.stoji na zemljišču parcele št. 94.S v izmeri 284 m² in se nahaja v nizu vrstnih objektov z večimi stopnišči.

V objekt je vhod direktno iz mestnega pločnika. Na notranji strani objekta je druga parcela -atrij in ocenjujem,da je v uporabi stanovalcev tega objekta. Tako je razvidno iz mapne kopije, v objekt in atrij mi ni bil omogočen vstop.

Možnost parkiranja ni,ker je lokacija objekta v mestnem središču Ljubljane.

2.2 OPIS in ANALIZA OBJEKTA:

Predmet ocenjevanja je enosobno stanovanje št.7.v III.nad. v izmeri 47,64 m², s kletjo v izmeri 2,50 m² v stavbi št. 93,K.O. 1721 GRADIŠČE I. na naslovu Prešernova ul.11.,Ljubljana z za-
časno indetifikacijsko številko ID znak: 1721-93-905.

Stanovanjski blok ima pet etaž: klet, vis.pritličje,dve nadstropji in mansardo s "frčadami".

V kletni etaži se nahajajo shrambe in pomožni prostori objekta.

V vis. pritličju in ostalih etažah so pretežno stanovanja,nekaj je poslovnih prostorov.

V zemljiški knjigi je navedeno,da se nahaja stanovanje št.7.v III. nadstropju,iz fotografije je razvidno ,da je to mansardna etaža z okni v "frčadah". V GURSu to ni navedeno.

Stanovanju pripada tudi kletna shramba .

Objekt je bil zgrajen 1890.leta - starost objekta je 127 let.

Glede na starost objekta je med etažami izveden lesen tramovni strop in objekt ni potresno grajen!

Objekt je dobro vzdrževan,stanovanje ocenjujem,da je izdelano v povprečni kвалiteti izdelave in povprečno vzdrževano. V stanovanje mi ni bil omogočen vstop!

Objekt je priključen na sledeče komunalno omrežje: elektriko, vodovod, kanalizacijo, telefon in KTV . Ogrevanje prostorov je s centralno kurjavo.

Zunanja ureditev objekta ima mestno ureditev, vhod v objekt je direktno iz mestnega pločnika. Na nasprotni strani je iz mapne kopije razvidno, da je notranji atrij in ocenjujem, da je v uporabi stanovalcev tega objekta.

Konstrukcija:	lesena tramovna konstrukcija med etažami -objekt ni potresno grajen !
Temelji:	beton,kamen
Zidovi:	opečni
Strop:	lesena tramovna konstrukcija med etažami
Streha:	dvokapnica s frčadami

Fasada:	finalno izdelana s fasadnimi okraski-obnovljena
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	1890 leta (starost objekta je 127 let)

Okna:	lesena
Vrata:	lesena
Stene:	beljene
Stropovi:	beljeni
Tlaki:	lamelni parket,keramika
Višina prostorov:	mansarda - po oceni viš. 1,50 - 2,50m

Instalacije v objektu:

Elektrika:	ima
Vodovod:	ima
Kanalizacija:	ima
Telefon:	ima
KTV:	ima

stanovanje ima centralno ogrevanje prostorov

OPREMA NI PREDMET CENITVE !

Stanje in vzdrževanje objekta:

Stanovanjski objekt je dobro vzdrževan, stanovanje ocenjujem, da je povprečno vzdrževano. V objekt in stanovanje mi ni bil omogočen vstop.

Zunanja ureditev:

Zunanja ureditev objekta ima mestno ureditev, vhod v objekt je direktno iz mestnega pločnika. Na nasprotni strani je iz mapne kopije razvidno, da je notranji atrij in ocenjujem, da je v uporabi stanovalcev tega objekta.

IZMERE:

Neto tlorisna površina:

V GURSu je navedena površina dela stavbe skupaj 44,80 m², kar ni točno.

Upoštevam izmere po podatkih v zemljišni knjigi:

površina dela stavbe št.7.-enosobno stanovanje v III. nad.desno:

časna identifikacijska oznaka: 1721-93-905:

Uporabna površina	-	47,64 m ²
kletna shramba	-	2,50 m ²
neto tlorisna pov.dela stavbe 7.		<u>50,14 m²</u>

3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI.

3.1 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju:

Ocena vrednosti zemljišča glede na lokacijo zemljišča in glede na komunalno ureditev okolja v katerem se nahaja zemljišče ter na podlagi primerljivih prodaj podobnih zemljišč na trgu nepremičnin.

- uporabna vrednost glede na namembnost
- funkcionalna ugodnost
- izrabljenost zemljišča
- gostota pozidave
- stanovanjski blok s 5 etažami
- lokacija - K.O. GRADIŠČE I.
- objekt s kletjo, vis. PT. in 3. etažami
- nad 250 preb/ ha

a. Individualna komunalna oprema:

Stanovanjska stolpnica je priključena na sledeče komunalno omrežje: elektriko, vodovod, kanalizacijo, telefon in KTV. Ima centralno ogrevanje prostorov,

b. Kolektivna komunalna oprema:

objekti in naprave kolektivne rabe:
Asfaltirane ceste do objekta z odvodnavanjem in razsvetljavo.

c. Izračun:

Za zemljišče od skupne vrednosti nepremičnine ocenim
za cca 50 % 47.000,00 EUR

Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju
znaša skupaj 47.000,00 EUR

3.2. OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

A. Ocena vrednosti po nabavno vrednostnem načinu:

Stroškovni pristop temelji na principu po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni priprav-

ljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav in pričakovanega donosa investitorja.

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:

Ocena investicije - primerjava s podatki v PEG gradbeni portal: večstanovanjski objekt K+P+4N; neto tlorisna površina 6780 m²

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta		1.279,31 EUR/m ²
2. stroški za projektno dokumentacijo, soglasja,	7,80%	99,79 EUR/m ²
- upravljanje in vodenje projekta, stroški finans. projekta, raziskave in preiskave, komunalni prispevek	7,20%	92,11 EUR/m ²
2. skupaj		191,90 EUR/m ²
ocena 1. in 2.		1.371,42 EUR/m ²
strošek za enoto neto tlorisne površine v večstanov. objektu		
ocena znaša skupaj		1.371,42 EUR/m ²

glej postavko 2.00 - IZMERE :

investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

2. investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

m ²	50,14 x	191,90 x	1,00 =	9.621,69 EUR
2. skupaj				9.621,69 EUR

1. gradbena vrednost:

Izračun:

stanovanje U.P. m ²	47,64 x	1.279,31 x	1,00 =	60.946,33 EUR
kletna shramba m ²	2,50 x	1.279,31 x	0,80 =	2.558,62 EUR
skupaj m ²	50,14			
Nadomestitveni stroški za stanovanje (NS)	skupaj	=		63.504,95 EUR

Ocena fizične obrabljenosti objekta:

A. Kratkotrajne komponente:

Ozdravljive komponente:

a. dotrajana finalna izdelava prostorov za 1 m² neto tlorisne površine

m ²	50,14 x	15,00 EUR/m ²	=	-752,10 EUR
----------------	---------	--------------------------	---	-------------

neozdravljive komponente:

b. za strojne in elektro instalacije

m ²	47,64 x	20,00 EUR/m ²	=	-952,80 EUR
----------------	---------	--------------------------	---	-------------

A. Kratkotrajne komponente	skupaj	-1.704,90 EUR
----------------------------	--------	---------------

	NS	63.504,95 EUR
B. Dolgotrajne komponente		
odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:		
a. ozdravljive		
in b. neozdravljive	skupaj	-1.704,90 EUR
B. Dolgotrajne komponente	skupaj	61.800,05 EUR
odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:		
leto cenitve	-	1.890 leta (starost objekta je 127let)
ekonomska življenska doba	-	100 let
dejanska življenska doba	-	127 let
vzdrževanje,obnove	cca -60%	-
	51,00 /	100 = 0,510
glej dolgotrajne komponente	=	61.800,05 EUR
x 0,510	=	-31.518,02 EUR
B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje		
odpisani strošek		-31.518,02 EUR
	NS	30.282,02 EUR
C. funkcionalno zastaranje:		
ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:		
enosobno stanov	10,00 %	NS 30.282,02 EUR
	0,10	3.028,20 EUR
C. Funkcionalno zastaranje	skupaj =	3.028,20 EUR
		33.310,23 EUR
D. ekonomsko zastaranje:		
za tržno vrednost		
center mesta Ljubljane	30,00 %	NS 33.310,23 EUR
	x 0,30	9.993,07 EUR
D. Ekonomsko zastaranje	skupaj	9.993,07 EUR
E. Sedanja neodpisana vrednost (SNV):		
a. nadomestitveni strošek (NS)		63.504,95 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		
A. kratkotrajne komponente		-1.704,90 EUR
B. dolgotrajne komponente		-31.518,02 EUR
C. funkcionalno zastaranje		3.028,20 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		-30.194,72 EUR
		33.310,23 EUR
D. ekonomsko zastaranje		9.993,07 EUR
E. sedanja neodpisana vrednost (DNV)		43.303,29 EUR
ocena vrednosti (gradbena vrednost)	SKUPAJ	43.303,29 EUR

III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev mestnega središča.

8 %

III. zunanja ureditev

skupaj

3.464,26 EUR

3.464,26 EUR

IV. OCENA DONOSA INVESTITORJA:

donos investitorja ocenjujem na 10% stroškov objekta in zunanje ureditve

glej post II. oceno vrednosti (gradbena vrednost)

x 0,1

4.330,33 EUR

IV. ocena donosa investitorja

skupaj

4.330,33 EUR

A. REKAPITULACIJA po nabavno vrednostnim načinu		
I.	Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju	47.000,00 EUR
II.	Ocena vrednosti (gradbena vrednost)	43.303,29 EUR
III.	Zunanja ureditev	3.464,26 EUR
IV.	Ocena donosa investitorja	4.330,33 EUR
	zemljišče in gradbena vrednost skupaj	98.097,89 EUR
A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu		SKUPAJ 98.097,89 EUR

B. Ocena vrednosti po načinu kapitalizacija donosa:

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Ocena potencialnega bruto dohodka iz NAJEMNINE.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po dohodkovnem pristopu je ugotavljanje potencialnega bruto dohodka, ki bi ga nepremičnina lahko najemodajalcu (lastniku) prinašala.

Osnovni pokazatelj potencialnega bruto dohodka od posesti je najemnina, ki bi jo lastnik z oddajo prostorov lahko iztržil.

Najemnina je ocenjena glede na gibanje najemnin v kraju sedeža predmetne nepremičnine (lokacijska ugodnost) in po optimalno možnem načinu oddaje.

Najemnina v strukturi zajema nekatere odhodke, ki so direktni stroški najemodajalca in sicer:

- plačilo davka za nepremičnino
- stroški zavarovanja objektov

- stroški upravljanja
- vzdrževanje...

V najemnini niso upoštevani stroški porabe električne energije, vode, plina in komunalnih taks ter tekočega vzdrževanja.

Vse navedene stroške poravnava najemnik dodatno, kar je element najemne pogodbe.

Potencialni prihodek:

- bruto dohodek iz mesečne najemnine za nepremičnino

GURS -ETN realizirana oddaja v najem ; v času februar 2017.-avgust 2017.

Najemnine za oddajo stanovanj -ocena:

Povprečna vrednost najemnine	znaša	skupaj	12,00 EUR/m2
------------------------------	-------	--------	--------------

Izračun: glej izmere za objekt 1. in 2.:

skupaj	m2	50,14 x	12,00 EUR/m2	=	601,68 EUR
	mes.	12,00 x	601,68 EUR/mes.	=	7.220,16 EUR
znesek letne najemnine			skupaj	=	7.220,16 EUR

Efektivni prihodek:

Odbitek za povprečno stopnjo neizkoriščenosti stanovanja za čas novega najemnika v primeru odpovedi starega najemnika in neizkoriščenosti.

Ocenjujemo, da je stopnja nezasedenosti in neizkoriščenosti

		5% bruto dohodka iz najemnine		
	0,05 x	7.220,16	=	-361,01 EUR
skupaj				-361,01 EUR

Tekoči poslovni odhodki:

Letni stroški, ki bremenijo lastnika posesti in znižuje potencialni dohodek iz najemnine:

- plačilo davka na nepremičnine
- stroški upravljanja
- stroški zavarovanja objekta
- vzdrževanje in večja popravila

	ocenjeno	skupaj	10 EUR/m2	
	m2	0,00 x	10,00 EUR/m2	= 0,00 EUR
skupaj				= 6.859,15 EUR

Kapitalizacija:

Stopnja kapitalizacije je sestavljena iz netvegane obrestne mere, nadomestila za tveganje, dodatka na nelekvidnost in dodatka za upravljanje z naložbo, premije za ohranitev kapitala.

Tako oblikovana stopnje kapitalizacija za stanovanjske prostore na obravnavani lokaciji znaša:

Mera kapitalizacije znaša.....0,08			
- dobiček iz poslovanja			6.859,15 EUR
- mera kapitalizacije			0,08
	0,08 /	0,08 =	85.739,40 EUR

B. Ocena vrednosti po načinu kapitalizacije donosa			
	zaokroženo	SKUPAJ	85.739,40 EUR

C. Način primerljivih prodaj -TRŽNI PRISTOP.

Metoda tržnega pristopa se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Po podatkih GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah- ETN evidenca o realizaciji prodanih nepremičnin v K.O. 1735 Stožice:
v času februar 2017.- avgust 2017.

Primerljive nepremičnine - stanovanja v K.O. GRADIŠČE I.:				
1.	Ljubljana	- K.O.Gradišče I.		
	sklenitev posla	- marec 2017.		
	zgrajeno	- 1826 leta (starost objekta je 191 let)		
	uporabna površina	- 26,00 m ²		
	neto prostorov	- 26,00 m ²		
	skupaj	58.000,00 EUR		2.230,77 EUR/m ²
2.	Ljubljana	- K.O.Gradišče I.		
	sklenitev posla	- marec 2017.		
	zgrajeno	- 1809 leta (starost objekta je 208 let)		
	uporabna površina	- 74,00 m ²		
	neto prostorov	- 74,00 m ²		
	skupaj	200.000,00 EUR		2.702,70 EUR/m ²
3.	Ljubljana	- K.O.Gradišče I.		
	sklenitev posla	- junij 2017.		
	zgrajeno	- 1962 leta (starost objekta je 55 let)		
	uporabna površina	- 69,00 m ²		
	neto prostorov	- 76,00 m ²		
	skupaj	185.000,00 EUR		2.434,21 EUR/m ²

(vrednost cene za 1.00 m² nepremičnine)

Opravim prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter

prostorov, standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.
(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

Obravnavana nepremičnina:	
Enosobno stanovanje št.7.v III.nad., Prešernova ul.11.,Ljubljana:	
zgrajen leta	- 1.890 leta (starost objekta je 127 let)
III.nadstropje je mansardna etaža s frčadami - glej fotografijo	
vzdrževan objekt, ni potresno grajen objekt !	
neto tlorisna površina - glej izmere:	
skupaj	50,14 m2
komunalni priključki - ima vse priključke	
ima centralno ogrevanje prostorov	

Odstopanja	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.:	Primerljiva 3.:
	%	%	%
starost objekta -			
ni potresno grajen objekt	6,00	8,00	-16,00
vzdrževanje obj.in prostorov	2,00	3,00	-8,00
lokacija objekta			
standard obj.in prost.(funkcion.):		2,00	2,00
velikost prostorov	-5,00	3,00	3,00
komunalna opremljenost			
ekonomska lokacija -tržnost	4,00	4,00	4,00
skupaj	7,00	20,00	-15,00
	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
prodajna cena	2.230,77	2.702,70	2.434,21
prodajna cena ocenjevane nepremičnine	2.386,92	3.243,24	2.069,08
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna			2.566,42 EUR/m2
Izračun:			
glej izmere :			
stanovanje U.P.-			
mansardno m2	47,64 x	2.566,42 x	0,95 = 116.150,81 EUR
kletna shramba m2	2,50 x	2.566,42 x	0,80 = 5.132,83 EUR
skupaj m2	50,14		121.283,64 EUR
Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu			
	znaša	skupaj	121.283,64 EUR

Za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sta bila uporabljenadva pristopa k izračunu vrednosti s katerimi sem dobila dve indikacije vrednosti za obravnavano posest.

A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu	98.097,89 EUR
B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu	85.739,40 EUR
C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu	121.283,64 EUR

Pri končnem razmisleku o vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na namen vrednotenja, da se določi tržna vrednost obravnavane nepremičnine se odločim za ocenjeno tržno vrednost po tržnem pristopu

zaokroženo	skupaj	121.284,00 EUR
-------------------	---------------	-----------------------

ENOSOBNO STANOVANJE št.7.v III. nad.

ID znak: 1721- 93 -905

Prešernova cesta 11.,Ljubljana

Ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine:

Enosobno stanovanje št.7.v III.nad. v izmeri 47,64 m2, s kletjo v izmeri 2,50m2,v stavbi št. 93,K.O. 1721 GRADIŠČE I. na naslovu Prešernova ul.11.,Ljubljana.
z začasno indetifikacijsko številko ID znak: 1721-93-905.

z vrednostjo per. 25.08.2017.

znaša	SKUPAJ	121.284,00 EUR
--------------	---------------	-----------------------

Ljubljana 25.08.2017.



Cenilec
Mavsar Irena

Priloga:

- Redni izpis iz zemljiške knjige z dne 22.06.2017.:
- GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah
- fotografija



Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1721 GRADIŠČE I	93	DA	28	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: **Podatki Registra nepremičnin** **Podatki Katastra stavb** **Podatki drugih upravljavcev**

Katastrska občina 1721 številka stavbe 93

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Prešernova cesta 11	
POVRŠINA STAVBE (M2)	1.140,3	
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1721 GRADIŠČE I	*94	*284
ŠTEVILO ETAŽ	4 5	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	20,0	
ŠTEVILO STANOVANJ	10	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	12	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1890	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE PASE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobetón	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da	
DVIGALO	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Del stavbe z energetsko izkaznico: 9

Podatki o širokopasovnem internetu

OMOGOČENA ZMOGLJIVOST	120 Mb/s
-----------------------	----------

Legenda: Podatki Registra nepremičnin Podatki Katastra stavb Podatki drugih upravljavcev

Katastrska občina 1721 številka stavbe 93 številka dela stavbe 7

Podatki o delu stavbe

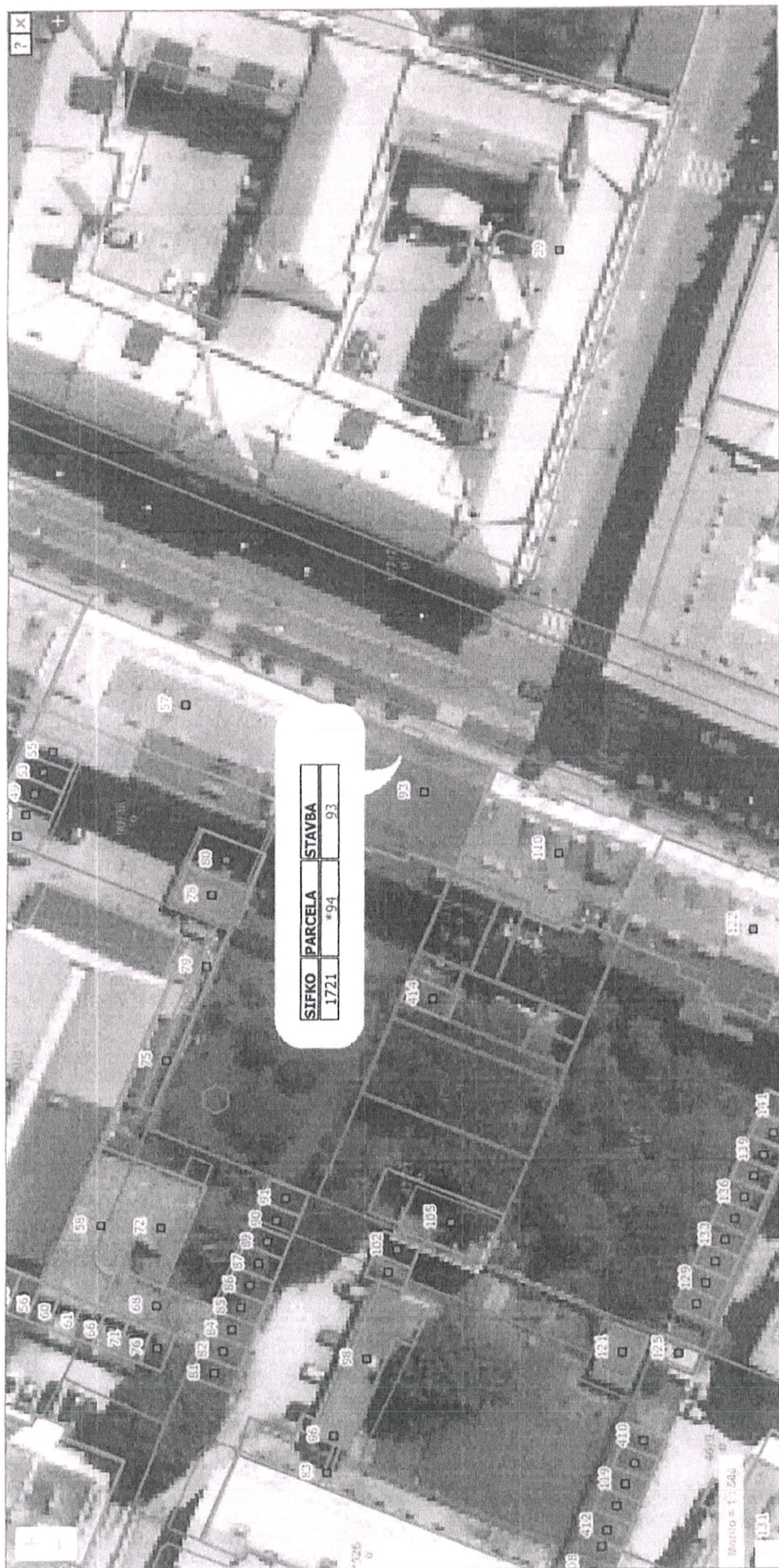
NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Prešernova cesta 11
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,8
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,8
ŠTEVILKA ETAŽE	5
UPRAVNIK STAVBE	SPL LJUBLJANA d.d., poslovanje z nepremičninami in inženiring
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	3
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVE ALI VEČ ETAŽ	-
KLIMA	-
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Parkirni prostor

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

Podatki o energetske izkaznici

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!



Coordinati izračunati G.I. za namene zbiranja parcelnih oz. stavbenih

Ime, priimek G.I. Čista v 15/01

