



Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeništvo in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 3186 In 16/2012

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 3

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
poročeno) 23-06-2017 (v 3 izvodih)
z (s) 3 prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recepcijo dne
1. 6. 2017, št. R. 1
Pisanje je tiskano z (s) EUR v kolkih
- korigov je priloženo - EUR

POVZETEK IZVEDENSKEGA POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI
NA ZEMLJIŠČU IN STAVBI NA NASLOVU CESTA CIRILA KOSMAČA 74, 1000 LJUBLJANA
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. TACEN 1751 520/2

Lastništvo, zemljiška knjiga na dan 17.04.2017

Chrisina Karlatec, Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana Šmartno do 1/1

V naravi je nepremičnina stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo z dostopom z javne površine.

IN

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI
NA ZEMLJIŠČU IN NA STAVBAH NA NASLOVU ŠMARTNO 4, LJUBLJANA
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. ŠMARTNO POD ŠMARNO GORO 1750 31/1

Lastništvo, zemljiška knjiga na dan 17.04.2017

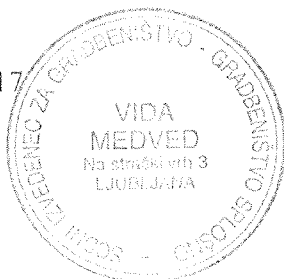
NOYER poslovanje z nepremičninami in investicije d.o.o., Cesta Cirila Kosmača 74,
1211 Ljubljana Šmartno do 1/1

Ocenjena je vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini v k.o. Tacen 1751 520/2 na stanovanjski stavbi ID št. 808 z zemljiščem, na naslovu Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana in na nepremičnini v k.o. Šmartno pod Šmarno Goro 1750 31/1; stavbno zemljišče s nedokončano stanovanjsko gradnjo na naslovu Šmartno 4, 1211 Ljubljana, po vrednostih ob času ocenjevanja in jo zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu za nepremičnino v k.o. Tacen 1751 in po načinu tržnih primerjav za nepremičnino v k.o. Šmartno pod Šmarno Goro 1750 in znaša zaokroženo:

	opis	ocenjena vrednost EUR
1	k.o. Tacen 1751 520/2	420.000
2	k.o. Šmartno pod Šmarno Goro 1750, 31/1	4.100.000
	skupna vrednost	4.520.000

Cenitvi sta bili opravljeni na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

Ljubljana, 15.06.2017



Vida Medved
sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno
stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeništvo in sodna cenilka za kmetijska zemljišča.
1000 Ljubljana, Na straški vrh 03
E naslov: vida.medved@siol.net

IZVEDENSKO POROČILO O VREDNOSTI:
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI:
NA ZEMLJIŠČU IN STAVBI NA NASLOVU CESTA CIRILA KOSMAČA 74,
1000 LJUBLJANA
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. TACEN 1751/520/2

Lastništvo, zemljiška knjiga na dan 17.04.2017
Chrisina Karlatec, Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana Šmartno do 1/1

Naročnik: Okrajno sodišče v Ljubljani
V izvršilni zadevi 3186 In 16/2012



LJUBLJANA, 15. maj 2017

Vida Medved, sodna izvedenka in sodna cenilka za
gradbeništvo in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št. 3186 In 16/2012

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
NEPREMIČNINSKIH PRAVIC, LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI:
NA ZEMLJIŠČU IN STAVBI NA NASLOVU CESTA CIRILA KOSMAČA 74, 1000 LJUBLJANA
VPISANI V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. TACEN 1751 520/2

Lastništvo, zemljiška knjiga na dan 17.04.2017

Chrisina Karlatec, Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana Šmartno do 1/1

V naravi je nepremičnina stavbno zemljišče s stanovanjsko stavbo z dostopom z javne površine.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, z dne 16.12.2016, zaradi prodaje nepremičnine izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013 in Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. št. 3/2007 ZIZ-UPB, s spremembami.

Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda, dostopnih podatkov o nepremičnini in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke.

Ocenjena je vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini v k.o. Tacen 1751 520/2 na stanovanjski stavbi ID št. 808, z zemljiščem, na naslovu Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana, po vrednostih ob času ocenjevanja in jo zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu in znaša, zaokroženo, za celoto:

420.000 EUR

Stanovanjske nepremičnine se v času ocenjevanja primerno tržijo, slabše se tržijo stanovanjske hiše. Ocenjevana nepremičnina je stanovanjska stavba z veliko površino. Podobne nepremičnine se slabo tržijo.

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu, ob dovolj dolgem in primernem oglaševanju.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

Ljubljana, 15.05.2017



 Vida Medved
sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno
stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2016
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN NEPREMIČNINE, po ogledu, po katastru stavb in zemljišč, po potrdilo o namenski rabi zemljišč, atlas okolja, portal urbinfo
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
 - 6.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN
 - 6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE
 - 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, način tržnih primerjav
 - 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti
- 7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

PRILOGE:

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE
GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Poročilo je izdelano v štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, en izvod pa ostane v arhivu izvedenke

1. OSNOVNI PODATKI

1.1 Naloga

Potrebno je opraviti pregled spisovnih podatkov, ogled nepremičnin in oceniti tržno vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah, vpisanih v zemljiško pri k. o. Tacen 1751 520/2 in pri k.o. Šmartno pod Šmarno Goro 1750 31/1, na dan ceditve.

V predmetnem poročilu je ocenjena vrednost nepremičnine k. o. Tacen 1751 520/2. Nepremičnina k.o. Šmartno pod Šmarno Goro 1750 31/1 je ocenjena v ločenem poročilu.

1.2 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.1 Lastništvo v času ocenjevanja:

Chrisina Karlatec, Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana Šmartno do 1/1

1.4 Naročnik ceditve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ceditve Izvršilni postopek

1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ogled 19.04.2017 ob 12. uri navzoča Chrisina Karlatec

1.8 Datum ocenjevanja 15.05.2017

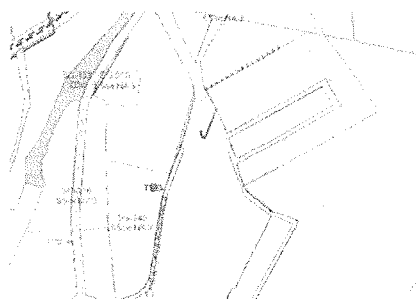
1.9 Datum poročila 15.05.2017

1.10 Identifikacija posesti: Ocenjujem nepremičnino: k.o. Tacen, 1751:

parc. št.	dejanska raba	urejenost	izmera	m2	ID
520/2	pozidano zemljišče	ne	978	m2	4255827

Vknjižbe in omejitve: Vpisane so tri hipoteke (začetek učinkovanja 7.8.2003, 23.4.2009, 23.4.2009), zemljiški dolg dne 25.05.2014, zaznamba neposredne izvršljivosti in izvršba.

Namenska raba zemljišča:



Parcela leži v območju urejanja ŠG 345, SSce Na3: splošne eno in dve stanovanjske površine, nizka pozidava. Vir: Portal urbinfo, Odlok MOL o prostorsko ureditvenih pogojih za plansko enoto, potrdilo o namenski rabi št. 3506-1465/2017-2(2017-3089)BM

Podatki GURS z dne 10.04.2017 k.o. Tacen, 1751:

pare. št.	namenska raba	izmera	m2
520/2		978	m2
	območje prometne infrastrukture	10	m2
	stanovanjske površine	968	m2

1.9. Uporabljeni predpisi in pripomočki

- ZK izpiski, izpiski katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del in strateški del (Ur. list RS št. 78/10 s popravki in dopolnitvami).
- Potrdilo o namenski rabi št. 3506-1465/2017-2 (2017-3089) BM
- Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, (Ur. list RS št. 106/2010, s spremembo);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013, International Valuation Standards Council (MSOV 2013, objave 30. 12. 2013);
- Pojasnilo 1 Slovenskega inštituta za revizijo številka 15/2013 z dne 12.12.2013. Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013);
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti;
- Zakon o graditvi objektov ZGO-1-UPB-1 (Ur. L. RS št. 102/04 s spremembami);
- Standardi z obvezno uporabo SIST ISO 9836;
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. l. RS 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1761/2007 s spremembami);
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij;
- Analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS). Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega inštituta za revidiranje;
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

1.11 Posebne okoliščine in posebne predpostavke

- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval, popolni in točni. Podatki so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane in dostopne v času izdelave poročila.
- Lastništvo na nepremičnini sem povzela po rednem izpisu zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa.
- Upoštevam podatke javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost.
- Površine nepremičnine sem povzela po podatkih katastra stavb in katastra zemljišč (portal <https://prostor.gov.si>).
- Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitna skrita dejstva na nepremičnini, na katere ni bila posebej opozorila.

1.12 Posebni omejitveni pogoji

Dolžnica v izvršilnem postopku in lastnica nepremičnine je bila ob ogledu navzoča in je povedala, da je o ogledu obveščena, vendar ogleda notranjosti objekta ni dovolila. Ogled opravi le z zunanje strani, podatke o stavbi, ki so navedeni v evidenci GURSa.

Oceno vrednosti opravi ob predpostavkah:

- da je notranjost stavbe v skladu s stanjem zunanosti iz z obdobjem gradnje
- da so podatki uradnih evidenc o nepremičnini pravilni in točni

Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

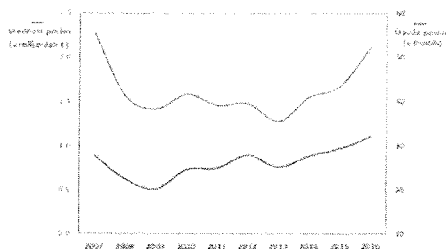
1.13 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani, za podan namen in je zaupno za cenilko in uporabnike. Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.

2. OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA, vir poročilo GURS za leto 2016

Slovenski nepremičninski trg se trenutno nahaja na prehodu iz faze oživljanja v fazo rasti. Čeprav so prisotne razlike v gibanju prometa in cen stanovanjskih nepremičnin med posameznimi območji države, se je število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v povprečju že povsem približalo tistemu pred nastopom krize nepremičninskega trga, njihove cene pa počasi naraščajo. Trenutno so cene stanovanj in stanovanjskih hiš še nižje kakor pred krizo, kar ob nizkih obrestnih merah in vse večji naložbeni privlačnosti nepremičnin, vzpodbuja povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Na trg prihajajo še zadnje zaloge novogradenj iz preteklih let, vendar razprodaj stanovanj iz naslednjih projektov ni več. Preostala stanovanja namreč, zaradi naraščajočega povpraševanja po »novih« stanovanjih, tudi na dražbah in preko drugih oblik javne prodaje že dosegajo normalne tržne cene. Prave ponudbe novih stanovanj sicer še ni, glede na njihovo pomanjkanje pa je kmalu pričakovati začetek novega gradbenega ciklusa. Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je sicer komaj presegel polovico tistega pred krizo, a število transakcij z zemljišči za gradnjo razmeroma hitro narašča, kar je zanesljiv znak prebujanja nepremičninske investicijske dejavnosti. Na trgu poslovnih nepremičnin še ni zaznati večje dejavnosti, vendar je velika verjetnost, da bodo promet in cene počasi sledili trendom na stanovanjskem trgu. V letošnjem letu je, glede na visoko rast prometa v zadnjih treh letih in doseženo število transakcij, pričakovati postopno umirjanje rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Pričakovati je tudi nadaljnjo rast cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, z večjimi ali manjšimi razlikami po posameznih območjih države. Najhitrejšo rast cen je pričakovati na območju Obale in v Ljubljani z okolico, kjer je povpraševanje največje in zaradi pomanjkanja novogradenj počasi presega ponudbo. Postopno rast cen stanovanjskih nepremičnin je sčasoma pričakovati tudi na območjih kjer so lani še stagnirale, kot na primer v Mariboru in Novem mestu z okolicama, oziroma padale, kot na primer na območju Nove Gorice.

Slika 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija 2007 - 2016



V letu 2016 je bilo približno 62 odstotkov vrednosti prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), okoli 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski, storitveni in gostinski lokali), okoli 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo stavb, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči in ostalih 8 odstotkov z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Število evidentiranih poslov je bilo lani celo največje od leta 2007, ko smo jih začeli sistematično spremljati. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za slabo desetino, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo najmanjše, pa za skoraj 60 odstotkov. Skupna pogodbena vrednost evidentiranih poslov se je v primerjavi z letom 2015 povečala za približno četrtno, kar je največje povečanje od začetka spremljanja. Vrednost poslov je bila v primerjavi z letom 2013, ko je znašala okoli 1,3 milijarde evrov in je bila od začetka spremljanja najmanjša, kar za dve tretjini večja. Po še preliminarnih podatkih za leto 2016 je pričakovati, da bo evidentirano končno število prodanih stanovanjskih nepremičnin zelo blizu rekordnega, ki Vir poročilo GURS za leto 2016.

3. NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)

Načini vrednotenja:

Pri ocenjevanju nepremičnin, v skladu z MSOV 2013, uporabljamo tri načine vrednotenja:

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Podlaga vrednosti, definicije:

Uporabim podlago tržne vrednosti. **Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva. Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, stroškovno primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

4. OPIS IN ANALIZA LOKACIJE

OPIS OKOLJA Nepremičnina, stavbno zemljišče, leži v obširnem kmetijskem območju na severo zahodnem obrobju Ljubljane, ned gorenjsko avtocesto in reko Savo, južno od pentlje ac priključka, v manjšem, naselju stanovanjskih hiš, ki je nekoliko odmaknjeno od strnjene pozidave Tacna na zahodu in Šmartnega pod Šmarno Goro na severovzhodu. Naselje je nastalo iz skupine nelegalno zgrajenih in kasneje legaliziranih stavb in se je po legalizaciji razširilo.

OPIS ZEMLJIŠČA Zemljišče je trikotna ograjena parcela na križišču poti v naselju. Stavba stoji v osrednjem delu parcele, nepozidan je razmeroma ozek pas okoli stavbe.

DOSTOP: Dostop je urejen po cesti, ki se severneje odcepi od povezave z avtocesto. Dovozna cesta se severneje strmo spusti na nižji nivo.

OPREMLJENOST ZEMLJIŠČA: stavba je priključena na električno, vodovodno in komunikacijsko omrežje. Stavba je centralno ogrevana.

OPREMLJENOST OBMOČJA: električno, vodovodno in komunikacijsko omrežje. Ceste so asfaltirane, brez pločnikov, s primerno prometno signalizacijo.

DRUŽBENI DEJAVNIKI: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do štirih kilometrov.

4.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju objektov, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

-ali je predvidena uporaba zakonita

-ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

-ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

-ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

Zakonita uporaba in pravna upravičenost: zakonsko dopustna gradnja, v skladu s planskimi dokumenti, ki veljajo na posameznih območjih države.

Fizična izvedljivost: možnost gradnje glede na lokacijo, skladnostjo z lastnostmi zemljišča in z okolico

Finančna upravičenost: ocena pričakovane možnosti prodaje in cene izboljšane nepremičnine v primeru gradnje za trg ali presoja upravičenosti investicije v primeru gradnje za poslovni namen investitorja.

Predel je območje, urejeno s planskimi dokumenti Mestne občine Ljubljana z določeno namensko rabo. Najgospodarnejša raba: nadaljevanje obstoječe rabe.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

Ravninska parcela v križišču asfaltirane dovozne ceste in ulic v naselju. Dostopov na parcelo je več, s severa in z vzhoda uvoz na dvorišče s klančino do kletne garaže. Ograja je betonska, s kovanimi parapeti in dvoriščnimi vrati. Ozke nepozidane površine so parkovno urejene, dvorišče na severnem delu parcele je tlakovano s betonskimi travnimi oblikovniki in tlakovci.

5.1. Stanovanjski objekt Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana Šmartno, 1751-808

Obstoječi objekt K + P + M je večja stanovanjska stavba s tlorisom »L« oblike, z glavnim slemenom vzporednim z dovozno potjo, S-J. Objekt je bil grajen v devetdesetih letih prejšnjega stoletja.

Vhodov je več, urejeni so z dvorišč, po zunanjih stopnicah v pritličje, ki je cca 80 cm nad nivojem terena. Dva vhoda sta urejena s severne strani, en vhod z večjega dvorišča na severovzhodu. Uvoz v kletno garažo je s severa.

TEMELJI: betonski, pasovni

KONSTRUKCIJA: opečna gradnja z armiranobetonskimi medetažnimi elementi

STREHA: dvokapna s frčadami in čopi, ostrešje leseno, kritina cementna. Kleparski izdelki so iz alu pločevine.

ZUNANJA OBDELAVA STAVBE: Fasada je ometana slikana v izraziti barvi, z belimi obrobami ob odprtinah. Podstavek in krilni zidovi ob uvozu v garažo so obloženi s porfiritom. Balkona na jugovzhodu (iz mansarde) in na severu (s pritličja) sta ograjena z leseno, belo pleskano ograjo.

STAVBNO POHIŠTVO: Okna in zunanja vrata so pvc izvedbe.

VZDRŽEVANJE: stavba je primerno vzdrževana, okolica je slabše vzdrževana.

5.2. Podatki GURS, površine: stanje ob ogledu ni skladno s podatki

Stanovanjski objekt Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana Šmartno, 1751-808 gradnja 1995

Stavba št. 808, opis	površina	m2
Površina zemljišča pod stavbo	236	m2
Del stavbe I		
Uporabna površina	188,00	m2
Površina	267,00	m2
dodatni prostori	74,00	m2
Zaprta loggia	6,20	m2
Zemljišče parc. 1751 520/2		
Površina	978	m2

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ceničve upoštevamo posebne omejitvene pogoje.

6.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem predstavljajo največji delež slovenskega nepremičninskega fonda. Trenutno je v slovenskem registru nepremičnin evidentiranih okoli 525 tisoč za bivanje primernih stanovanj v hišah. Od tega okoli 429 tisoč v samostojnih (družinskih) hišah z enim ali dvema stanovanjema (81,7 %), okoli 50 tisoč v vrstnih hišah (9,5 %) in okoli 46 tisoč v dvojčkih (8,8 %). Zaradi velike individualizacije in razpršene gradnje družinskih hiš o trgu hiš izven največjih urbanih središč praktično ne moremo govoriti. O kolikor toliko razvitem trgu hiš lahko govorimo le v največjih mestih in njihovih okolica. Stalnica pa je povpraševanje po počitniških hišah na obali in na gorenjskih turističnih destinacijah. Leta 2016 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 5100 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega 82 odstotkov samostojnih družinskih hiš, 7 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 11 odstotkov v dvojčkih. Potem, ko je število prodaj hiš leta 2015 stagniralo, se je lani povečalo za 16 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize nepremičninskega trga in je prodaja hiš praktično povsem zamrla, je bilo število evidentiranih prodaj večje za skoraj 130 odstotkov, v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa za več kot 40 odstotkov. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bil promet s hišami še vedno za okoli 10 odstotkov manjši. Okrevanje prometa s hišami je bilo tako vendarle nekoliko počasnejše kakor to velja za stanovanja.

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

Na tržnem analitičnem območju Okolica Ljubljane smo lani evidentirali 440 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem. Od tega je bilo 76 odstotkov samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš, 8 odstotkov stanovanjskih enot v vrstnih hišah in 16 odstotkov stanovanjskih enot v dvojčkih. V primerjavi z letom prej se je število evidentiranih prodaj povečalo za 10 odstotkov. Povprečna pogodbeni cena hiše je znašala 166.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 7 odstotkov, s tem da so se v povprečju prodale dve leti starejše.

6.2 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ceničve upoštevamo posebne omejitvene pogoje. Po določilih MOSV 2013 uporabljamo sledeče načine ocenjevanja:

Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Na donosu zasnovan način: je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Za ocenjevanje zemljišč, na katerih je predvidena gradnja, je manj primeren.

Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Način tržnih primerjav: Ob izpolnjenem pogoju razpoložljivosti podatkov s trga, je način tržnih primerjav najprimernejši način ocenjevanja nepremičnin.

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja.

Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opraviti prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, kar je podlaga za ocenitev vrednosti nepremičnine. Predpostavljamo, da je podobne nepremičnine lahko oddamo v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin.

Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo : $V = D / K$

Nabavno vrednostni način temelji na predpostavki, da dobro obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot znaša strošek nabave nove nepremičnine podobne uporabnosti. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enakovredne nove sestave (objektov in zunanje ureditve). Vrednost zemljišča ocenimo, kot bi bilo nepozidano.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljivi ali neodpravljivi.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

Uporaba enote primerjave:

Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar ali m² zemljišča, tudi cene za enoto (sobo, stanovanje, zemljišče s stavbo, proizvod, parkirno mesto). Enota primerjave je uporabna, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in

uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje.

Izbrana enota primerjave: Na podlagi razpoložljivih podatkov o transakcijah stanovanjskih stavb z zemljišči, kjer je v evidencah najpogosteje ocenjena vrednost m² površine stavbe izberem isto enoto za ocenjevanje v predmetni nalogi. V m² površine stavbe so zajete površine zemljišča in ureditev.

Ugotovitev:

Obravnavana nepremičnina je stanovanjski objekt na ograjeni parceli. V stavbi je, sodeč po stanju, ogledanem z zunanje strani, vsaj troje stanovanjskih enot. Stanje ob ogledu ni skladno s podatki GURS, podatki o stavbi ID št. 808 so napačni. Stavba je podkletena, torej tri etažna, izhajajoč iz površine zemljišča pod stavbo ocenim površino objekta:

Pritličje: $236 \cdot 0,85$ 200,60 m²

Klet $200,60 \cdot 0,50$ 100,30 m²

Mansarda $200,60 \cdot 0,75$ 150,45 m²

Površina stavbe v celoti: 451,35 m²

Ocenjevanje vrednosti objekta skupaj z zemljiščem opravim po načinu tržnih primerjav

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, način tržnih primerjav

Pregledam podatke portalov trgovskop in cenilec o opravljenih transakcijah s stanovanjskimi stavbami, površin od 200 do 500 m² v Ljubljani:

Vsi rezultati, k.o. Tacen 1990 do 2000, 200 do 500 m² po letu 2011, letnik 1990 do 2000

Št. poslov:	5
Povp. pogodb. cena posla:	223.000,00
Povprečna površina:	207,60
Povprečna cena m ² :	1.074,18

Vsi rezultati Ljubljana 1990 do 2000, 200 do 500 m² po letu 2011, letnik 1990 do 2000

Št. poslov:	44
Povp. pogodb. cena posla:	308.362,42
Povprečna površina:	271,50
Povprečna cena m ² :	1.135,75

Primerjava: stavbe s pripadajočim zemljiščem in ureditvami: Izmed vseh izberem za analizo sledeče podatke:

Po letu 2014 prodane podobne stavbe z zemljišči v širši okolici obravnavane lokacije, podatki z upoštevanjem obdobja prodaje in obdobjem gradnje.

Nepremičnine, ki jih izberem za analizo, so v isti in sosednjih katastrskih občinah, na primerljivih lokacijah: stanovanjske stavbe na ravninskih parcelah, z ureditvami, z dostopom z javnih površin. Izbiro omejim na leta po 2014. Stavbe so po podatkih GURS in po drugih dostopnih podatkih primerno vzdrževane, po načinu gradnje in po zasnovi primerljive z obravnavano.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, v podobnih okoljih, v južnem delu mesta

Prilagoditev komunalna opremljenost: Prilagoditev ni potrebna, vse nepremičnine so v komunalno primerljivo opremljenih območjih.

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je z javne površine ali s cest, ki so v lasti skupine lastnikov sosednjih nepremičnin.

Prilagoditev tip stavbe: prilagoditev ni potrebna stavbe so podobnih zasnov in standarda.

Prilagoditev velikost stavbe: upoštevam podatke PEG online in GURS o manjših vrednostih stavb z večjo površino. V obravnavanem primeru se površine razlikujejo za več kot 200 m², kar uravnam s prilagoditvami -15% vrednosti.

Prilagoditev zastarevanje: stavbe so grajene v obdobju od 1990 do 2000, ocenjevana stavba v letu 1994. Prilagoditev ni potrebna.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	#4
GURS, ID št. stavbe	1749-260	1755-908	1723-3493	1751-830
Naslov, ulica	Gameljne 120	Kropova 17	C. v ZG. Log 9	Pot sodarjev 16
Vir podatkov	Cenilec	Cenilec	Cenilec	Cenilec
čas prodaje	09.12.2016	26.6.2016	22.8.2016	19.06.2015
ID prodaje	301436	277461	282396	217397
Leto gradnje GURS	1990	1997	1999	2000
faza gradnje	dokončana	dokončana	dokončana	dokončana
Površina*, m2, neto	208,00	233,10	277,50	225,90
Površina zemljišča m2	826	582	738	438
Prodajna cena	220.000	295.000	332.000	239.000
Prodajna cena /m2	1.057,69	1.265,55	1.196,40	1.057,99
EL PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Tip stavbe	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prilagoditev velikost stavbe	-15%	-15%	-15%	-15%
prilagojena cena	899,04	1.075,72	1.016,94	899,29
Prilagoditev starost stavbe	-22,80	-45,60	15,20	-38,00
prilagojena cena	2.061,23	1.885,92	1.470,96	1.149,61
Prilagoditev velikost stavbe	-15%	-15%	-15%	-10%
Prilagojena cena	1.752,05	1.603,03	1.250,32	1.034,65

* površina stavbe, podatki GURS

Pri določitvi prilagoditve zaradi ugodnejšega časa prodaje izhajam iz podatkov GURS. Letne spremembe cen so se, po splošnem gibanju cen na slovenskem trgu s stanovanjskimi hišami po letu 2015 umirile, prilagoditev ni potrebna.

Prilagoditev velikost stavbe: upoštevam podatke portalov PEG online in GURS o manjših vrednostih stavb z večjo površino. V obravnavanem primeru se površine razlikujejo tudi za več kot 200 m², kar uravnam s prilagoditvami do -15% vrednosti.

Prilagoditev velikost zemljišča: razmerje površin stavba /zemljišče

#1	#2	#3	#4	ocenjevana
3,97	2,50	2,66	1,94	2,17

Povprečje razmerij: 2,77 – prilagoditev ni potrebna

Na podlagi hierarhije podobnosti prodanih nepremičnin izračunam uravnoteženo povprečje: glede na podobnosti z ocenjevanim zemljiščem primerljive prodane nepremičnine rangiram in določim ponderirane vrednosti:

Trans.	Lokacija	Prodajna cena, EUR /m ²	Rang	Točke	Faktor	Ponderirana vrednost, EUR
1	#1	899,04	1	4	0,4	359,62
2	#2	1.075,72	2	1	0,1	107,57
3	#3	1.016,94	2	1	0,1	101,69
4	#4	899,29	1	4	0,4	359,72
	Vrednost, EUR			10		928,60

Vrednost nepremičnine

k.o. Kašelj 1770:	Površina, m ²	EUR/m ²	Vrednost, EUR
I parc. št. 1637/26	451,35	928,60	419.123,61

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav.

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnino, kakršna je v obravnavanem primeru, ko je v javno dostopnih podatkih dovolj zanesljivih podatkov za stanovanjske nepremičnine, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Nepremičnina je v lasti fizične osebe. Stavbe z notranje strani ni bilo mogoče ogledati.

7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK

Ocenjena je vrednost nepremičninskih pravic na nepremičnini v k.o. Tacen 1751 520/2 na stanovanjski stavbi ID št. 808, z zemljiščem, na naslovu Cesta Cirila Kosmača 74, 1211 Ljubljana, po vrednostih ob času ocenjevanja in jo zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po na donosu zasnovanem načinu in znaša, zaokroženo:

za celoto 420.000 EUR

Stanovanjske nepremičnine se v času ocenjevanja primerno tržijo, slabše se tržijo stanovanjske hiše. Ocenjevana nepremičnina je stanovanjska stavba z veliko površino. Podobne nepremičnine se slabo tržijo.

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu, ob dovolj dolgem in primernem oglaševanju.

Cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevani so MSOV 2013.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Vida Medved, sodna cenilka in sodna izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbene stroke in cenilka kmetijskih zemljišč, s certifikatom RS, Agencije za prestrukturiranje podjetij v družbeni lasti z dne 22.01.1993, cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij C.E.E.P.N.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, nimam spodaj navedenih osebnih interesov in nisem pristranska glede fizičnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nisem omela pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (U.I. RS 106/2013) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV 2013.
- cenitev je bila opravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila od upravnih organov, ob ogledu nepremičnine, iz uradnih evidenc državnih organov in organov lokalne skupnosti, podatke podjetij, ki se ukvarjajo s prodajo nepremičnin, podatke iz evidence o prodaji nepremičnin v Republiki Sloveniji in na podatke, ki jih je predložil naročnik.

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je namenjena izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. Vrednotim jo, kot da ni obremenjena z dolgovi in drugimi omejitvami, razen v kolikor ni drugače navedeno. Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.



VIDA MEDVED,

SODNA IZVEDENKA IN SODNA CENILKA ZA GRADBENO
STROKO IN SODNA CENILKA ZA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Naslov stavbe: Cesta Cirila Kosmača 74, 1000 Ljubljana

k.o. Tacen, 1751:

pare. št.	dejanska raba	namenska raba	urejenost	izmera	m ²	ID
520/2	pozidano zemljišče		ne	978	m ²	4255 867
	območje prometne infrastrukture			10	m ²	
	stanovanjske površine			968	m ²	



Katastrska občina 1751 številka stavbe 808

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Cesta Cirila Kosmača 74

DEJANSKA RABA STAVBE

STANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M ²)
1751 TACEN	520/2	*236
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	9,7	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa stavba	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1994	
LETO OBNOVE STREHE		
LETO OBNOVE FASADE		
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
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	Da	

Katastrska občina 1751 številka stavbe 808 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE

Ljubljana, Cesta Cirila Kosmača 74

KATASTRSKI VPIS

Ne

DEJANSKA RABA DELA STAVBE

Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M²)

188,0

POVRŠINA DELA STAVBE (M²)

267,0

ŠTEVILKA ETAŽE

2

UPRAVNIK STAVBE

-

LEGÁ DELA STAVBE V STAVBI

2 - patičje

ŠTEVILKA NADSTROPJA

2

LETO OBNOVE OKEN

-

LETO OBNOVE INSTALACIJ

-

DVE ALI VEČ ETAŽ

Da

KLIMA

Ne

KUHINJA

Da

KOPALNICA

Da

STRANIŠČE

Da

ŠTEVILO SOB

5

POČITNIŠKI HANEN STANOVANJA

Ne

OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

Ne

ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

-

POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA

POVRŠINA PROSTORA (M²)

Stopnišče

-

Kuhinica

9,00

Garaza

33,00

Odprt balkon

16,00

Klet, shramba

16,00

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA

ŠTEVILO PARKIRNIH MEST

1 - Samostojna zaklenjena garaza

2

3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno

4