



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

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 1

Prejeto neposredno - na roko (navadno pri-
poročeno) 14-07-2014 (3) izvodih
z (s) pu, priloženo
Poslano po pošti priporočeno na recept dne

Pisanje je tekočinoz (s) EUR v kolkih
-kolikor je prejeta o za EUR
-pisanje je prejeta o za EUR
Prejeto vrednost (s) prejeta o vrednotnice in
podj. Podpis pisanja sodne osebe

CENILNO POROČILO O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI: -----
NA STAVBNEM ZEMLJIŠČU IN STAVBI NA NASLOVU MASARYKOVA ULICA 26, LJUBLJANA
VPISANEM V ZEMLJIŠKI KNJIGI V K.O. TABOR, ID ZNAK 1737-3114/0-0 IN ID ZNAK 1737-3114/0-0

Lastništvo:

Anita Marušič, Masarykova ulica 26, Ljubljana

Lastništvo ob ocenjevanju:

Aure Marušič, Masarykova ulica 26, Ljubljana, do 3/4

Marko Vraničar, Bolgarska ulica 15, Ljubljana, do 1/4

Naročnik:

Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana

V izvršilni zadevi opr. št. 0814 In 769 /2008-8 43

V Ljubljani, 28. junij 2014

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

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10, 1000 Ljubljana
Izvršilna zadeva opr. št 0814 In 769 /2008-8

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

NEPREMIČNINSKIH PRAVIC IZHAJAJOČIH IZ LASTNIŠTVA NA NEPREMIČNINI:
NA STAVBNEM ZEMLJIŠČU IN STAVBI NA NASLOVU MASARYKOVA ULICA 26, LJUBLJANA
VPISANEM V ZEMLJIŠKI KNJIGI V K.O. TABOR, ID ZNAK 1737-3114/0-0 IN ID ZNAK 1737-3114/0-0

Lastništvo:

Anita Marušič, Masarykova ulica 26, Ljubljana, do 3/4

V naravi je nepremičnina zemljišče in delno porušena stanovanjska stavba ID št. 1737-110 na naslovu Masarykova ulica 26, Ljubljana. Dostop do nepremičnine je z javne površine.

Namen ocenjevanja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani, Izvršilni oddelek, z dne 05.11.2009, zaradi prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju MSOV 2013 in Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. 15.10.1998, novela Ul.r. RS 75/02 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.

Za ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic, ki so navedene v poročilu, sem v skladu s priporočili stroke, kot najprimernejši, izpeljala in upoštevala rezultate nabavno vrednostnega načina. Upoštevala sem vse posredovane in pridobljene podatke in stanje ob ogledu.

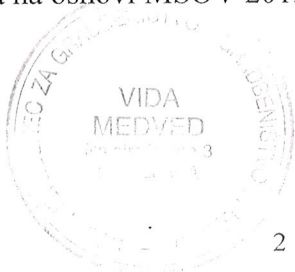
Oceno vrednosti zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po nabavno vrednostnem načinu za nepremičnino na naslovu Masarykova ulica 26, Ljubljana, vpisano v zemljiški knjigi v k.o. Tabor, ID znak 1737-3114/0-0 in ID znak 1737-3114/0-0, ob upoštevanju stanja ob ogledu in po pridobljenih podatkih iz javnih evidenc in znaša:

parc. št.	izmera	m2		Ocenjena vrednost, Zaokroženo, EUR
3114	617	m2	zemljišče	207.000
3115	139	m2	zemljišče	46.600
			stavba ID št. 1737-110	-39.300
skupaj	756	m2		214.300

Stavbna zemljišča v Ljubljani se v času ocenjevanja slabše tržijo. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu. Razmere vplivajo na čas, potreben, da nepremičnino, ob primernem oglaševanju, prodamo. Ocenjeni čas za prodajo je od enega do treh let.

Cenitev je bila opravljena na osnovi MSOV 2013, po dejanskih tržnih razmerah in dogodkih

Ljubljana, 28.06.2014



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

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI**
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA**
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE (vir: MSOV 2013)**
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE, podatki ogleda, katastra stavb in katastra zemljišč, portal urbanizem Ljubljana**
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE, podatki ogleda, katastra stavb in katastra zemljišč, portal urbanizem Ljubljana**
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE**
 - 6.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE
 - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, nabavno vrednostni način
 - 6.2.1 VREDNOST STAVBE, način nadomestitvenih stroškov
 - 6.2.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ, način tržnih primerjav
- 7 VREDNOST NEPREMIČNINE, ZAKLJUČEK**

PRILOGE:

IZJAVA, PREDPOSTAVKE
GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev 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

Ocena vrednosti nepremičnin, zemljišč in stavbe na naslovu Masarykova ulica 26, Ljubljana, vpisanem v zemljiški knjigi v k.o. Tabor, ID znak 1737-3114/0-0 in ID znak 1737-3114/0-0. Potrebno je upoštevati MSOV 2013 in določila Zakona o izvršbi in zavarovanju Ur. L. št. 3/2007 ZIZ-UPB, s spremembami.

1.2 Vrsta pravice Lastninska pravica

1.3 Lastništvo: Anita Marušič, Masarykova ulica 26, Ljubljana

Lastništvo ob ocenjevanju: Aure Marušič, Masarykova ulica 26, Ljubljana, do 3/4
Marko Vraničar, Bolgarska ulica 15, Ljubljana, do 1/4

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ljubljani

1.5 Namen ocenitve 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 19.06.2014 ob 08:30. uri, navzoč nihče od obveščenih

1.8 Datum ocenjevanja 28.06.2014

1.9 Datum poročila 28.06.2014

1.10 Identifikacija posesti

Ocenjujem posest, zemljišče in stavbo na naslovu Masarykova ulica 26, Ljubljana,

k.o. Tabor, 1737:

parc. št.	dejanska raba	urejenost	izmera	m2	ID
3114	pozidano zemljišče	ne	617	m2	848696
3115	pozidano zemljišče	ne	139	m2	2023530

Vknjižbe in omejitve: Vknjižena je hipoteka in izvršba.

Podatki o namenski rabi:

Območje stavbnih zemljišč z oznako TA-51 CU, V2; območje centralnih dejavnosti, visoka, prosto stoječa stavba, kar ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. list RS št. 78/10 in spremembe).

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Vida Medved, sodna cenilka in izvedenka z Odločbo Su 23/92-9 Temeljnega sodišča v Ljubljani in Odločbo št. 165-04-843/00 Ministrstva za pravosodje za področje gradbeništvo, splošno 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.

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana s predvidenimi uporabniki poročila.

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiska, izpiska katastra stavb, izpiski zemljiškega katastra;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe),
- Podatki portala <https://urbanizem.ljubljana.si>;
- Podatki portalov Trgoskop in Cenilec za osrednjo Slovenijo
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013 (MSOV 2013);
- 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 instituta za revidiranje;
- Lastni arhiv.

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

1.13 Posebni omejitveni pogoji:

Dolžnica se ogleda ni udeležila. V oceni vrednosti upoštevam stanje ob ogledu: stavba je v delno porušenem stanju, ograja okrog zemljišča je odstranjena, zemljišče je posuto s prodcem. Obseg opravljenega ogleda zadostuje za izdelavo ocene vrednosti za potrebe izvršilnega postopka.

Predpostavljam pravilnost in točnost podatkov uradnih evidenc o nepremičninah.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani. 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, dogajanje na trgu nepremičnin

Marca 2012 je GURS objavil letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011, v septembru 2012 polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012, v februarju 2013 četrtno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za zadnje četrtno leto 2012, podatki še niso dokončni.

Največji padec prometa (14 %) smo v letu 2011 zabeležili pri zemljiščih za gradnjo stavb. Število evidentiranih prodaj je bilo celo manjše kot v kriznem letu 2009. Glede na zmanjšano povpraševanje, ki je posledica krize v gradbeništvu in zmanjševanja investicij v nove nepremičninske projekte, je tak padec tudi razumljiv. Obseg evidentiranega prometa z nepremičninami se je konec leta 2011 nekoliko povečal, razen za kmetijska in gozdna zemljišča, ki je v začetku leta porasel, nato pa močnejše upadel, za 14% je upadel promet z zemljišči za gradnjo.

Evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin je bil v letu 2011 za okoli 3 % manjši kot v letu 2010, pri čemer se je promet s hišami celo nekoliko povečal. Za stanovanja je najprej kazalo, zaradi zaostrenih gospodarskih in socialnih okoliščin, da bo začel promet zopet občutneje upadati, vendar se je v zadnjem četrtnem letu 2011 ponovno okrepil. Skupno število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš je bilo v letu 2011 še vedno za 35 % večje kot v letu 2009, ko je bila kriza nepremičninskega trga v Sloveniji največja. Po drugi strani pa tudi še vedno za 37 % manjše kot v rekordnem letu 2007. Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin so realno padle že tretje

leto zapored. Po večjem padcu cen stanovanj in hiš v letu 2009, ko je kriza nepremičninskega trga v Sloveniji dosegla dno, so njihove cene sicer še naprej postopoma padale, vendar ne tako hitro kot je bilo glede na krizne razmere in zmanjševanje plačilno sposobnega povpraševanja pričakovati. Podobno velja za cene poslovnih nepremičnin, pri katerih pa se je trend padanja cen v letu 2011 skoraj ustavil.

Slovenija, leto 2012: V letu 2012 se je promet z nepremičninami, razen s stanovanji, glede na leto 2011, povečal. Promet s stanovanjskimi nepremičninami je bil za 3 % manjši, kot leto prej, ob večjem številu prodanih hiš, za 10 % in manjšem številu prodanih stanovanj, za 2 %. Trend prometa s stanovanji je, od leta 2010, v upadanju, trend prometa s stanovanjskimi hišami, raste. V primerjavi z letom 2007, pred začetkom krize, je bilo v letu 2012 število prodanih stanovanj za 40 % manjše, število prodanih stanovanjskih hiš pa za 30 % manjše. Glede na leto 2007 je bil v letu 2012 promet z zemljišči za gradnjo stavb za več kot 15 % manjši, promet s poslovnimi nepremičninami pa za več kot 10 % manjši.

V letu 2012 so, ob upoštevanju inflacije, na ravni države cene večine nepremičnin realno padle. Trend počasnega padanja cen nepremičnin po občutnejšem realnem padcu cen v kriznem letu 2009 in oživitvi trga v letu 2010 se je nadaljeval in v letu 2012 opazno pospešil.

Tabela : Realne spremembe cen nepremičnin v Sloveniji v letih 2011 in 2012, ob upoštevanju inflaciji, vir: GURS

sprememba cene	leta 2011	leta 2012
Letna inflacija	2,1 %	2,7 %
Rabljena stanovanja	-3 %	-9 %
Hiše	-3 %	-8 %
Pisarne	-2 %	1 %
Lokali	0 %	-8 %
Zemljišča za gradnjo	-5 %	-7 %
Kmetijska zemljišča	1 %	1 %
Gozdna zemljišča	0 %	-2 %

Na ravni države je povprečna cena rabljenega stanovanja na kvadratni meter uporabne površine, po relativnem mirovanju od oživitve trga, padla že četrto polletje zapored. V prvem poletju letos je znašala 1.530 €/m², kar je najmanj od začetka leta 2007, odkar v Sloveniji sistematično spremljamo povprečne cene nepremičnin. V primerjavi s prvim polletjem 2008, ko je bila povprečna cena stanovanja najvišja in je znašala 1.840 €/m², je padla za 17 %, od tega samo v prvi polovici letošnjega leta za 4 %.

Za leto 2013 in 2014 ni podatkov o cenah stanovanj, ocenjujejo padec cen 1% na mesec.

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 najemodajalcu 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).

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

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE podatki ogleda, katastra stavb in katastra zemljišč, portala urbanizem Ljubljana

OPIS OKOLJA IN ZEMLJIŠČ: nepremičnina je stavbno zemljišče z delno porušeno stanovanjsko stavbo na ravninskem območju ob križišču Masarykove ulice in Tabora, jugo vzhodno od železniške postaje v Ljubljani.

Pozidava ob tem delu Masarykove ulice in Tabora: eno do dvo stanovanjske hiše in vile v ograjenih vrtovih. Grajene so po letu 1900 kot stanovanjske meščanske stavbe s kletmi za shrambe in drvarnice in z dvorišči ob stavbah.

DOSTOP: Dostop do ocenjevane nepremičnine je direkten, z javne površine, z Masarykove ulice in s Tabora.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: priključki niso aktivni, stavba ni ogrevana.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: Območje je komunalno opremljeno z električnim, vodovodnim, kanalizacijskim omrežjem in z elektronskimi komunikacijami. Ceste so asfaltirane, s pločniki, z odvodnavanjem, javno razsvetljavo in s primerno prometno signalizacijo. Parkiranje je urejeno na dvoriščih ob stavbah in vzdolž Tabora.

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

POVZETEK:

Lokacija je primerna za stanovanjsko namembnost, ki je tudi najboljša uporaba.

5. OPISI IN ANALIZA POSESTI, stanovanjske stavbe, ID znak: 1737-110

Stavba ID št. 1737-110 je zapuščen starejši objekt kvadratnega tlorisa K + P + N, ki je bil grajen leta 1957. Vhod v stavbo je z vzhoda, z dvorišča, ki je v nivoju pritličja. Vhod v klet je urejen po zunanjih stopnicah na severni strani stavbe.

Ob ogledu stavba ni primerna za uporabo: odstranjena so vsa okna in vrata.

TEMELJI: betonski pasovni temelji

KONSTRUKCIJA: opečni zidovi, opečno betonski stropi in opečni oboki nad kletjo.

STREHA: štiri kapnica z lesenim ostrešjem s frčadami, kritina opeka, odtoki pocinkana pločevina.

FASADA: ometana, omet tipa teranova, močno poškodovana. Podstavek: terazzo obloga. Na severni fasadi in nad sta balkona z zidano in kovinsko ograjo.

STAVBNO POHIŠTVO: Odstranjeno

VZDRŽEVANJE: objekt je dotrajan, v neuporabnem stanju in ga je potrebno porušiti.

5.1. Izmere, podatki GURS

Stanovanjska stavba, ID znak: 1737-110 :

Neto tlorisna površina stavbe: 200,80 m²

Površina zemljišča pod stavbo 139,00 m²

Del stavbe 1:

Neto tlorisna površina stavbe: 200,00 m²

Uporabna površina stavbe: 5,00 m²

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

6.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

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

V evidencah transakcij nepremičnin (TRGOSKOP in CENILEC) so podatki o transakcijah s podobnimi nepremičninami. Ob upoštevanju razmer na trgu in stanja ob ogledu uporabim za obravnavano nepremičnino način tržnih primerjav. Ocenjevanje temelji na načelu nadomestitve (substitucije): gospodaren kupec je za obravnavano pripravljen plačati toliko, kolikor bi znašali stroški podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, nabavno vrednostni način

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.

Nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje objekta, ki ima enako uporabnost, kot ocenjevani objekt, zgrajen z modernimi materiali in tehnologijo in načrtovan po veljavnih standardih. Predpostavljamo, da so vsa dela izvedena po veljavnih tehničnih predpisih in pravilih stroke, morebitne poenostavitve niso upoštevane.

Nabavno vrednostni 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, prazno

K izračunani popravljani vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

6.2.1 VREDNOST STAVBE, način nadomestitvenih stroškov

Ocenjujemo vrednost gradnje v aktualnem času in ugotavljamo zastarevanje (obrado, amortizacijo) objektov. Vrednost objektov ocenimo s pomočjo nadomestitvenih stroškov.

Definicija: nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje objekta, ki ima enako uporabnost, kot ocenjevani objekt, zgrajen z modernimi materiali in tehnologijo in načrtovana po veljavnih standardih.

Vrednost nadomestitvenega objekta: osnova je ocenitev stroškov po enoti za nadomestni objekt, ki mu vrednost prilagajamo obravnavanemu objektu (modificirana metoda primerljivih enot).

Predpostavljam, da so vsa dela izvedena po veljavnih tehničnih predpisih in pravilih stroke, morebitne poenostavitve niso upoštevane. Upoštevam tržne cene izvajalcev gradbeno obrtniških in inštalacijskih del, opreme in materialov, podatke portala PEG in lastnega arhiva.

Zmanjšanje vrednost zaradi zastarevanja

Definicija: zastarevanje je izguba vrednosti zaradi zmanjšane uporabnosti objekta. Vzroki so: propadanje (fizično poslabšanje), spremembe v tehnologiji (funkcionalno ali notranje zastaranje), spremembe v okolju, okusov in zahtev ljudi (ekonomsko ali zunanje zastaranje). Ocenimo jo neposredno, za vsako vrsto zastaranja posebej.

Fizično poslabšanje stanja objekta in posameznih delov objekta je ozdravljivo, če so stroški popravil manjši in neozdravljivo, če so stroški popravil večji od vrednosti novega elementa.

Ocena vrednosti stavbe

Stavba je vrsto let zapuščena, nevzdrževana, ob ogledu so odstranjena okna in vrata.

Stavba brez vrednosti predstavlja breme za zemljišči. Pred kakršno koli bodočo uporabo zemljišč jo je potrebno porušiti.

Ocenjujemo stroške rušenja zgradbe: upoštevamo nadomestitveni stroški gradnje objekta, ki ga obravnavamo, glede na njegove lastnosti, po podatkih gradbenega portala PEG online.

Ocena vrednosti rušenja stavbe:

Nadomestitveni stroški gradnje objekta na enoto bruto tlorisne površine: 707,46 EUR/m²

Prostornina objekta: 139,00 * 8,00 1.112,00 m³

faktor rušenja, Fr, stavba s kletjo in temelji 0,05

Stroški rušenja vključujejo investitorske stroške, stroške rušenja z odvozom na deponijo, deponijo in plačilo taks.

Stroški odstranitve objekta – obremenitev zemljišča

	stavba, št, stavbe	volumen, m ³	faktor rušenja, Fr	nadomestitvena vrednost, EUR	stroški rušenja, EUR	stroški rušenja, zaokroženo
I	stanovanjska stavba, št. stavbe 1737-110	1.112,00	0,05	707,46	39.334,78	39.300

6.2.2. OCENJEVANJE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ, način tržnih primerjav

Ocenjevanje temelji na načelu nadomestitve (substitucije): gospodaren kupec je za obravnavano pripravljen plačati toliko, kolikor bi znašali stroški podobne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih posesti. 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. Zemljišče ocenjujem kot da je prazno, po najboljšem načinu uporabe na dan ocenjevanja

Faze ocenjevanja:

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

Po prvem četrtletju leta 2008 je začelo v Sloveniji upadati število transakcij z zemljišči za gradnjo. Trend se je nadaljeval do sredine leta 2009, ko se je število transakcij z zemljišči ponovno nekoliko dvignilo in ostalo do zadnjega četrtletja leta 2010 približno na isti ravni. V zadnjem četrtletju leta 2010 je število transakcij s stavbnimi zemljišči v Sloveniji začelo močno upadati, trend se je nadaljeval v letu 2011. Upadu števila transakcij z zemljišči za gradnjo v Sloveniji je sledil padec cen zemljišč za gradnjo. Povprečna cena prodanega zemljišča v prvem četrtletju leta 2009 je znašala 53 EUR/m². V letu 2009 se je povprečna cena prodanega zemljišča za gradnjo v Sloveniji nekoliko dvignila, konec leta 2010 je dosegla 70 EUR/m², kar pa predstavlja občutno znižanje v primerjavi s povprečno ceno prodanega zemljišča v Sloveniji v prvem četrtletju leta 2008, 87 EUR/m².

Zemljišči, ki ju ocenjujemo, sta parceli, ki tvorita celoto: parcela ID znak 1737-3114/0-0 je fundus stavbe ID št. 1737-110 in leži znotraj parcele ID znak 1737-3115/0-0.

V evidenci opravljenih transakcij Trgoskop in Cenilec je nekaj podatkov o opravljenih transakcijah nepremičnin, podobnih ocenjevanim, na primerljivih lokacijah. Izločim podatke o transakcijah, kjer gre za prodajo deležev, ali so podatki o transakciji nepopolni. Izberem podatke o izvršenih transakcijah s stavbnimi zemljišči podobnih lastnosti. Referenčna zemljišča imajo urejen dostop, komunalno infrastrukturo, po namembnosti so podobne, s plačanimi komunalnimi prispevki v mestu Ljubljana, na dobro prepoznavnih in dobro dostopnih lokacijah. Podatki zajemajo obdobje od leta 2009 do 2012, za leto 2014 je dostopen podatek o eni prodaji. Zbrane podatke prilagajamo razlikam predmetnih nepremičnin. Vse našete lastnosti vplivajo na vrednost nepremičnin.

Stavbno zemljišče, primerjava: izberem lokacije v sosednjih katastrskih občinah, v bližini, na podobnih bližnjih lokacijah.

Prilagoditev lokacija: Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih

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

Prilagoditev dostop: Dostop do vseh primerljivih nepremičnin je primerljiv, javne površine.

Prilagoditev čas prodaje: Prodaje izvršene pred letom 2014, so bile izvršene v ugodnejših razmerah. Za leto 2013 in 2014 ni uradnih statističnih podatkov, cene nepremičnin padajo po neuradnih podatkih za več kot 1% mesečno. Po letu 2008 so padle za 28%

Prilagoditev velikost zemljišča: Zemljišča so primerljivih velikosti.

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3
Lokacija, parc. št.	1695-386/19-0	1740-297/1-0	1695-164/5-0
Površina*, m2	807	945	963
ID in čas prodaje	29.6.2012	13.03.2014	16.9.2009
Prodajna cena	320.000	329.400	245.000
Prodajna cena /m2	396,53	348,57	254,41
ELEMENTI PRIMERJAVE			
Lokacija	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Velikost	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Dostop	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Kom. opremljenost	Podobno, 100	Podobno, 100	Podobno, 100
Čas prodaje	Ugodnejši, 90	Podobno, 100	Ugodnejši, 72
Prilagoditev v %	90	100	72
Prilagojena cena	356,88	348,57	183,18

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/m2
1	#1	356,88	2	4	0,4	142,75
2	#2	348,57	1	5	0,5	174,29
3	#3	183,18	3	1	0,1	18,32
	Vrednost, EUR			10	1	335,36

Ocenjena vrednost zemljišč, k.o. Tabor, 1737:

parc. št.	izmera	m2	EUR/m2	Ocenjena vrednost EUR	Zaokroženo, EUR
3114	617	m2	335,36	206.917,12	207.000
3115	139	m2	335,36	46.615,04	46.600
skupaj	756			253.532,16	253.600

7 VREDNOST NEPREMIČNIN, ZAKLJUČEK

Oceno vrednosti zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja po nabavno vrednostnem načinu za nepremičnino na naslovu Masarykova ulica 26, Ljubljana, vpisano v zemljiški knjigi v k.o. Tabor, ID znak 1737-3114/0-0 in ID znak 1737-3114/0-0, ob upoštevanju stanja ob ogledu in po pridobljenih podatkih iz javnih evidenc in znaša:

parc. št.	izmera	m2		Ocenjena vrednost Zaokroženo, EUR
3114	617	m2	zemljišče	207.000
3115	139	m2	zemljišče	46.600
			stavba ID št. 1737-110	-39.300
skupaj	756	m2		214.300

Stavbna zemljišča v Ljubljani se v času ocenjevanja slabše tržijo. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu. Razmere vplivajo na čas, potreben, da nepremičnino, ob primernem oglaševanju, prodamo. Ocenjeni čas za prodajo je od enega do treh let. Cenitev je bila opravljena na osnovi MSOV 2013, po dejanskih tržnih razmerah in dogodkih

Ljubljana, 28.06.2014

Vida Medved
Na strški vh.
LJUBLJANA

1. Izjava cenilke

Vida Medved, sodna cenilka in 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 (Ur.list RS št. 56/01, Ur.list RS št. 54/05) in Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV 2011.

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 dolгови 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.



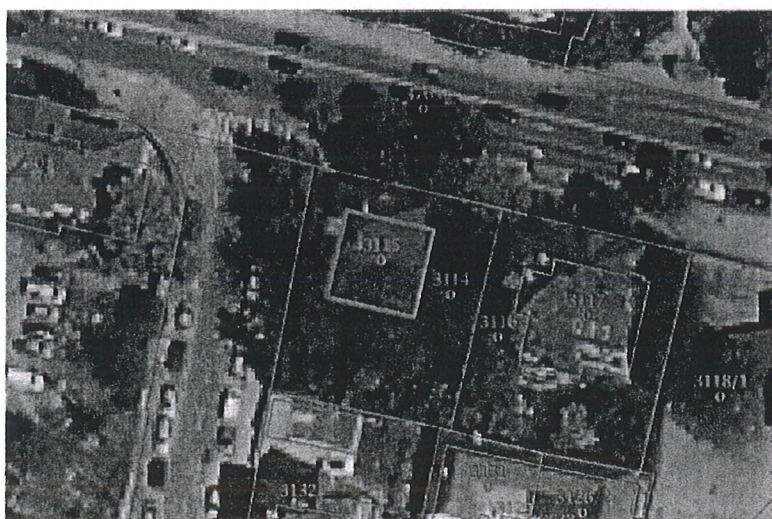
 Vida Medved,
sodna izvedenka in cenilka za gradbeno
stroko in cenilka za kmetijska zemljišča
cenilka nepremičnin Agencije RS za privatizacijo podjetij
cenilka za potrebe bank in drugih finančnih organizacij

k.o. Tabor, 1737:

parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
3114	pozidano zemljišče	ne	617	m2	
	<i>površine cest</i>		25	m2	
	<i>osrednje območja centralnih dejavnosti</i>		592	m2	

**k.o. Tabor, 1737:**

parc. št.	dejanska raba <i>namenska raba</i>	urejenost	izmera	m2	ID
3115	pozidano zemljišče	ne	139	m2	
	<i>osrednje območja centralnih dejavnosti</i>		139	m2	



Katastrska občina 1737 številka stavbe 110

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Masarykova cesta 26
NETO TLORISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	200,00
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	139,00
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	3
VIŠINA STAVBE (M)	11,80
LETO ZGRADITVE	1957
LETO OBNOVE STREHE	1957
LETO OBNOVE FASADE	1957
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	2 - beton, železobeton
DVIGALO	Ne
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da

Katastrska občina 1737 številka stavbe 110 številka dela stavbe 1

NASLOV	Ljubljana, Masarykova cesta 26
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	0
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	5,00
NETO TLORISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	200,00



Masarykova cesta 26, Ljubljana

