

Srečko VESELIČ , univ.dipl.ing.gradb. (1797/81)

sodni cenilec za gradbeno stroko - podpodročje nepremičnine (imenovanje Su 8/90-60, 1.obnova 165-04-561/00)

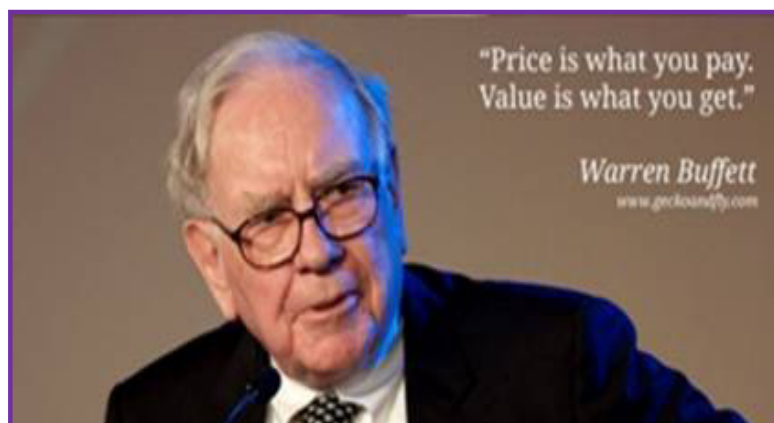
Spodnji Rudnik II / 3 a , 1108 Ljubljana (stalni naslov) ; Trdinova cesta 7 , 1293 Šmarje-Sap (začasni naslov)
041/652-377 , srecko.veselic@siol.net

CENITVENO POROČILO

štev. S-230904-1-B

**ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic
poslovni prostori na dvorišču stanovanjsko poslovne stavbe
s pripadajočim stavbnim zemljiščem
Petkovškovo nabrežje 27 a (Trubarjeva 26)
ko 1737 Tabor, stavba štev. 807, del stavbe štev. 10
parc.štev.fundusa stavbe 2699, parc.štev.dvorišča 2698**





UVODNO POJASNILO

Uvodoma smatram za potrebno pojasniti ureditev cenilske stroke v Sloveniji. Žal področje ocenjevanja nepremičnin ni enotno urejeno. Obstajamo dvojni cenilci nepremičnin : na eni strani imamo cenilce, ki smo imenovani s strani Ministrstva za pravosodje in nosijo naziv sodni cenilec gradbene stroke - podpodročje nepremičnine, na drugi stani imamo cenilce privatnega Zavoda Slovenski Inštitut za revizijo, ki nosijo naziv pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Ob tem moram omeniti, da se je Slovenskemu inštitutu za revizijo uspelo umestiti v slovensko zakonodajo in si s tem uspelo tudi pridobiti določena javna pooblastila.

Oboji cenilci pa smo zavezani k spoštovanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (skrajšano **MSOV**), ki jih sprejema International Valuation Standards Council v Londonu.

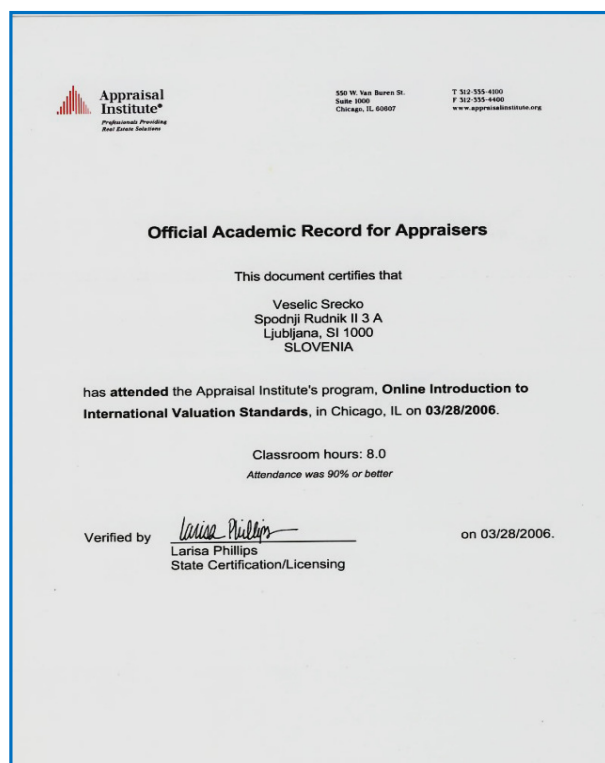
Na tem mestu smatram tudi za potrebno da pokomentiram izdelke kolegov, ki v cenitve vključujejo vse mogoče z interneta skopirane podatke in s tem enormno povečujejo obseg samega poročila z namenom prikaza resnosti vseh "opravljenih" tako imenovanih analiz, nato sledeči izračun pa nekako ni pravi odraz dejanskega dogajanja na prostem trgu.

Sam zato v cenitve vključujem le tisto, kar je po moji vesti najnujnejše in tisto, za kar smatram, da mi pravila stroke nalagajo kot obvezne navedbe v cenitvi.

Moje največje merilo, za katerega smatram, da mu moramo slediti vsi cenilci, je poštenost. Cenilec mora v svojem poročilu prikazati pravilen razred velikosti ocenjevane vrednosti predmetne nepremičnine, pri čemer ne sme prav z ničemer zavajati.

IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA

Sam spadam med sodne cenilce nepremičnin. Svojo strokovnost zato utemeljujem z naslednjimi izkazi :



Ob tem podajam tudi naslednjo izjavo :

Podpisani Srečko Veselič, avtor tega cenitvenega poročila, pri 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
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi, da nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila
- da sem osebno pregledal nepremičnino oziroma imetje, ki je predmet tega ocenjevanja
- da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV

NAROČNIK [JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.](#)
CENITVE [Vodovodna cesta 90 , 1000 Ljubljana](#)

UPORABNIK [naročnik](#)
CENITVE

DOVOLJENA [cenitev lahko naročnik uporablja za uveljavljanje svojih pravic](#)
UPORABA CENITVE [pri vsakokratnem razpolaganju z nepremičnino](#)

IDENTIFIKACIJA SREDSTEV, KI JIH JE TREBA OVREDNOTITI

PREDMET [poslovni prostori na dvorišču stanovanjsko poslovne stavbe](#)
OCENJEVANJA [Petkovškovo nabrežje 27 a \(Trubarjeva 26 \)](#)

KATASTRSKI	katastrska občina	1737 Tabor
PODATKI	parcelna številka	2699 in 2698
	skupna površina zemljišča m2	sorazmerni del
	štev. stavbe	807
	štev. dela stavbe	10

VALUTA OCENJEVANJA

Ocena sredstev je pripravljena na dan izdelave cenitve. Trenutna splošna veljavnost cenitve je 1 leto (smiselna uporaba Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti). Znotraj navedenega normativnega roka sam dodatno omejujem veljavnost cenitve do značilne spremembe obnašanja trga, ki bi preseгла povprečno vrednost za več kot 5 %.

NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

razpolaganje z nepremičnino

PODLAGA VREDNOSTI

V skladu z namenom ocenjevanja za ureditev odnosov med sorodniki je edina podlaga, ki ji je pri tem potrebno slediti, tako imenovana tržna vrednost sredstva.

Tržna vrednost je, po opisanem standardu in tudi splošno, ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

DATUM OCENJEVANJA

Tu je sam standard nedosleden - najprej je potrebno navesti valuto ocenjevanja, ki je v veliki večini primerov enaka datumu ocenjevanja, nato podlago vrednosti, ki se seveda nanaša na datum ocenjevanja in šele nato datum ocenjevanja > vsak razumen bralec bi najprej pričakoval datum ocenjevanja, nato valuto ocenjevanja, ki se lahko v določenih primerih razlikuje od datuma ocenjevanja in šele nato podlago vrednosti, ki se nanaša na datum ocenjevanja.

V tej cenitvi je datum ocenjevanja naveden na prvi strani elaborata.

OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

Pri izdelavi te cenitve sem upošteval naslednje omejitve in predpostavke :

Zemljiškoknjižni podatki

V cenitvi je upoštevano načelo javnosti zemljiške knjige, zato predostavljam, da bo vsakokratni uporabnik cenitve sam preveril trenutno stanje v zemljiški knjigi in sam zahteval morebitna pojasnila od naročnika oziroma lastnika. Cenilec v zvezi s tem ne sprejema nobene odgovornosti.

Uradna dovoljenja za graditev in uporabo objekta ali dela objekta

Zakon o graditvi objektov oblikira gradbeno inšpekcijo k ugotavljanju nedovoljenih posegov v prostor in jo zavezuje k izrekanju ustreznih ukrepov. Obenem zakon inšpekcijskim službam nalaga, da o izrečenem ukrepu poroča pristojnemu sodišču, ki mora po uradni dolžnosti poskrbeti za vpis ustrezne zaznambe v zemljiški knjigi. Če torej v zemljiški knjigi na dan ocenjevanja ni zabeleženih zaznamb v zvezi z nedovoljeno gradnjo v smislu prepovedi izvedbe komunalnih priključkov, prepovedi vpisov sprememb v zemljiški knjigi, prepovedi prometa z zemljiščem in na njem stoječih objektov, prepovedi sklepanja drugih poslov kot so sklenitev kreditnih, zavarovalnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov med živimi, predpostavljam, da je objekt legalno zgrajen in ima vsa potrebna dovoljenja za uporabo. Če mi naročnik predloži ustrezna dovoljenja, jih v nadaljevanju navajam, nikakor pa ni naloga cenilca, da v okviru te cenitve sam v uradnih evidencah na upravnih enotah išče ustrezna dovoljenja za ocenjevano nepremičnino.

Ob tem moram povedati, da se ne strinjam z ravnanjem nekaterih bančnih uslužbencev, ki od cenilca zahtevajo predložitve oziroma navedbo zgoraj navedenih ustreznih dovoljenj. Izjavljam, da v zvezi z morebitno kasneje ugotovljenimi nelagalnostmi gradnje, ki jih gradbena inšpekcija ni zaznala, ne sprejemam nikakršne odgovornosti.

Opis gradbeno tehničnih lastnosti objekta ali dela objekta

Pri izračunu primerjalno tržne vrednosti nepremičnine ocenjevano nepremičnino primerjamo s čim bolj primerljivimi, za katere obstajajo podatki o nedavno izvršeni dejanski nepremičninski transakciji. Pri tem si primerljive nepremičnine lahko ogledam od zunaj, notranji ogled pa praviloma pri stanovanjskih nepremičninah ni mogoč (ustavno zajamčena nedotakljivost stanovanja). Žal tudi glede fotografiranja zunanosti obstajajo negativni predpisi glede pooblaščenega snemanja. Zato za prikaz zunanosti primerjav uporabim spletne fotografije, če so te dosegljive, glede gradbeno tehničnega stanja pa predpostavim, da sem na osnovi dolgoletnih profesionalnih izkušenj ter s primerjavo javno dostopnih podatkov o nepremičnini izbral resnično primerljive zadeve. Zaupam torej v javne podatke o posameznih elementih nepremičnin, ki so dosegljivi na GURS.

Zato tudi zagovarjam stališče, da filigransko opisovanje stanja ocenjewane nepremičnine ni potrebno, saj enak obseg podatkov za primerjane nepremičnine ni javno dostopen !

VRSTE IN VIRI INFORMACIJ

Podatki o lastništvu - elektronsko dosegljiva zemljiška knjiga

- <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>

Podatki o površinah - elektronsko dosegljivi podatki na GURS - registrirani uporabniki

- <https://prostor-s.gov.si/preg>

Podatki o gradbeno tehničnih elementih objektov ali delov objektov

elektronsko dosegljivi podatki na GURS - javni vpogled

- <http://prostor3.gov.si/javni>

Podatki o veljavnih urbanističnih dokumentih

elektronsko dosegljivi podatki na GIS straneh posameznih občin ali na portalu PISO

- <http://www.geoprostor.net/Piso>

Podatki o dejansko izvršenih nepremičninskih transakcijah (prodaje in oddaje nepremičnin)

plačljivo elektronsko dosegljivi podatki Geodetskega inštituta Slovenije, portal Trgoskop

- <http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/RealEstate/RealEstate.nocache.html>

VRSTA POROČILA

Cenitveno poročilo je izdelano v fizično obliki in originalno podpisano in žigosano. Naročniku je posredovana tudi elektronska oblika v PDF formatu, ki pa je veljavna samo skupaj z originalom.

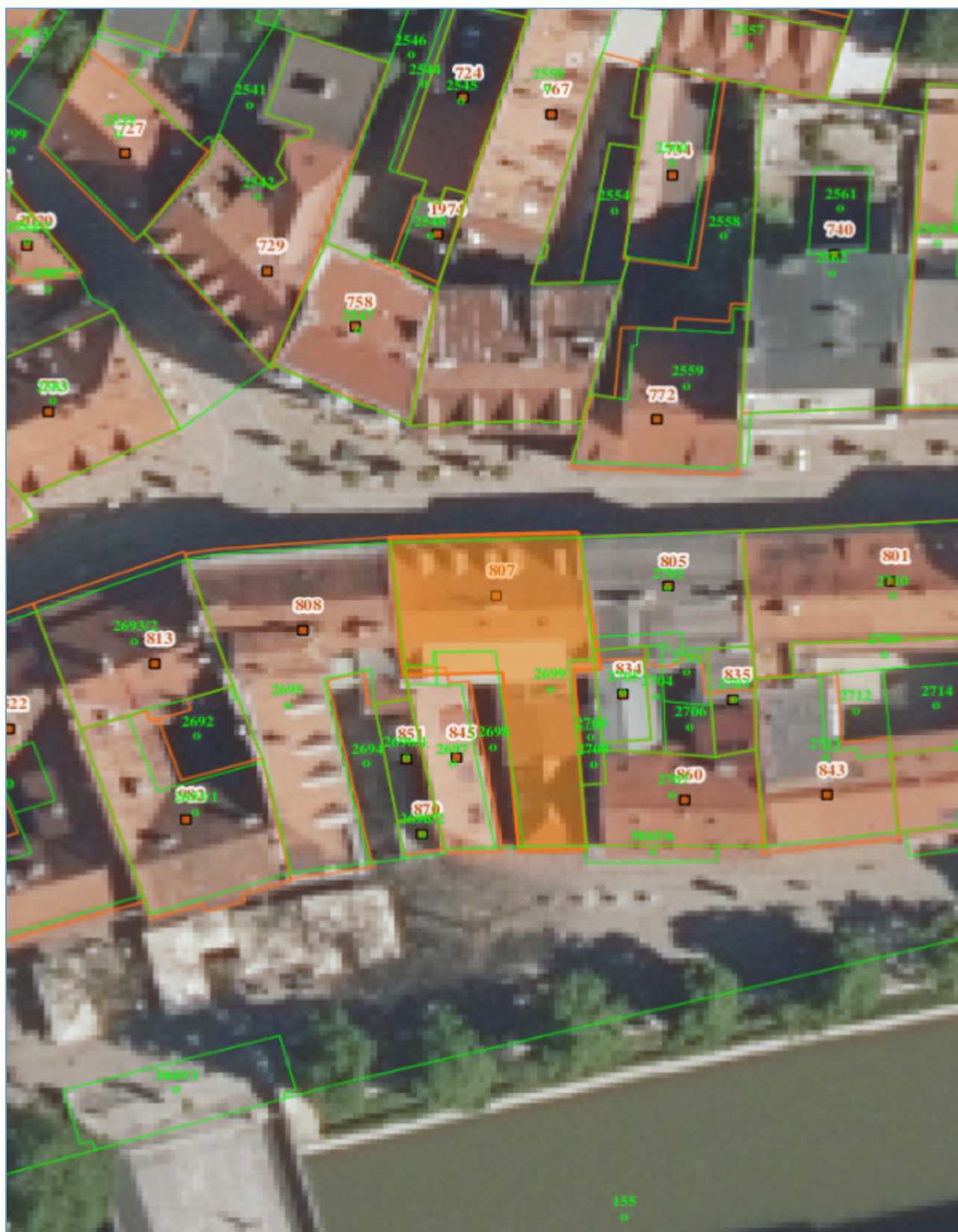
OMEJITVE UPORABE , RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

Cenitev lahko za svoje potrebe uporablja samo naročnik in navedeni uporabnik. Cenitve ni dovoljeno kakor koli reproducirati in jo posredovati tretjim. Cenitve ni dovoljeno javno objavljati.

SKLADNOST S PREDPISI

Cenitev je pripravljena v skladu z že omenjenimi Mednarodnimi standardi za ocenjevanje vrednosti MSVO ter v skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi Republike Slovenije.

DODATNI IDENTIFIKACIJSKI PODATKI PREDMETA OCENJEVANJA



GURS - katastrski načrt in orto foto posnetek

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 1737 TABOR
 Številka stavbe: 807
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 5
 Etaža, ki je pritličje: 2
 Število stanovanj: 5
 Število poslovnih prostorov: 8
 Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: 289,2 m
 Najvišja višinska kota stavbe: 306,2 m
 Karakteristična višina stavbe: 293,2 m
 Leto izgradnje stavbe: 1864
 Material nosilne konstrukcije: kamen
 Leto obnove fasade: 1999
 Leto obnove strehe: 1999
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
1737 TABOR	2699	297 m2	297 m2

Naslovi stavbe

Ljubljana, Ljubljana, Petkovškovo nabrežje 27 A
 Ljubljana, Ljubljana, Trubarjeva cesta 26

Številka dela stavbe: 10
 Naslov: Ljubljana, Ljubljana, Trubarjeva cesta 26, 10
 Št. stanovanja ali poslovnih prostorov: 10
 Status: Katastrski vpis po ZEN
 Dejanska raba: del stavbe za opravljanje storitev
 Uporabna površina: 29,1 m2
 Neto tlorisna površina: 30,2 m2
 Številka etaže: 1
 Številka etaže glavnega vhoda: 1
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ne
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Da
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	29,1 m2
nerazporejen prostor	1,1 m2

Sestavine dela stavbe: /
 Upravljalci dela stavbe: /

Ljubljana, Zemljiemska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si



Republika Slovenija

Stran 2 od 3

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.	Ljubljana, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	5046688000	43/240
P - pravi lastnik	JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.	Ljubljana, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	5046688000	197/240

GURS - registrirani vpogled v podatke o nepremičninah

Obračunska površina prostora

30,20

m2

GRADBENO TEHNIČNI PODATKI IZ JAVNIH BAZ IN DODATNO

vrsta stavbe	stanovanjsko poslovna stavba
leto gradnje	1864
vrsta ogrevanje	etažno
material nosilne konstrukcije	masivna gradnja
etažnost	P (del stavbe na dvorišču)
dvigalo	ne
talne obloge	keramika
obnova strehe	1999
obnova fasade	1999
obnova oken	da
obnova instalacij	da
temeljna tla	dobro nosilna
soseska	center mesta
zunanja obsolesenca	nezadostna osončenost, težavno parkiranje

PREVERJANJE DOSTOPNOSTI



V predmetni del stavbe se vstopa z notranje dvorišča na strani Petkovškovega nabrežja, torej s parcele števil. 2698 v katastrski občini 1737 Tabor. Ta parcela se stika s parcelo števil. 3845/3 iste katastrske občine, ki je v zemljiški knjigi vpisana na Mestno občino Ljubljana.

To pomeni, da je pravni dostop do posesti z javne površine urejen !

ZEMLJIŠKOKNJIZNO STANJE

PREDPOSTAVKA OZIROMA OMEJITEV

V cenitvi je upoštevano načelo javnosti zemljiške knjige, zato predpostavljam, da bo vsakokratni uporabnik cenitve sam preveril trenutno stanje v zemljiški knjigi in sam zahteval morebitna pojasnila od naročnika oziroma lastnika. Cenilec v zvezi s tem ne sprejema nobene odgovornosti.

CENITEV JE PRIPRAVLJENA OB PREDPOSTAVKI, DA JE NEPREMIČNINA PROSTA VSEH BREMEN !

FOTOGRAFIJE Z OGLEDA



PREVERJANJE LEGALNOSTI

V zemljiški knjigi ni nikakršnih omejitev, ki bi sledile iz ukrepa gradbene inšpekcije zaradi nedovoljene gradnje v smislu : izvedbe komunalnih priključkov, vpisa sprememb v zemljiški knjigi, uporabe objekta, prometa z zemljiščem in z na njem stoječim objektom, sklepanje drugih pravnih poslov kot so sklenitev kreditnih, zavarovalnih, zakupnih, delovršnih in drugih pravnih poslov med živimi, za katere bi po določilih Zakona o graditvi objektov gradbeni inšpektor izrečeni ukrep moral nemudoma sporočiti pristojnemu sodišču, ki bi moralo po uradni dolžnosti poskrbeti za vpis ustrezne zaznambe v zemljiški knjigi.

Na osnovi navedenega ugotavljam, da se smatra, da je predmetni objekt zgrajen legano.

RAZISKAVE IN SKLADNOST

RAZISKAVE

S postopki, kot so pregled, poizvedovanje, analiza in izračunavanje, sem zbral zadostne dokaze, da je zagotovljena ustrezna podpora za ocenjevanje vrednosti. Pri tem sem po svoji vesti uporabil strokovno presojo, s čimer sem zagotovil ustreznost informacij glede na namen ocenjevanja.

Pri tem mi nobenih informacij ni posredoval nekdo drug, tako da ni bilo potrebno preverjanje verodostojnosti teh informacij.

ZAPIS IN HRAMBA

Zapis opravljenega dela in podlag za delo, ki so pripeljala do oblikovanja sklepov, bom hranil primerno dolgo in v skladu z ustreznimi normativnimi zahtevami.

SKLADNOST Z DRUGIMI STANDARDI

V primeru, da bi moral ravnati po zakonskih, pravnih, regulativnih in drugih oblastnih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih zahtev MSOV, bom ravnal po teh oblastnih zahtevah in na to posebej opozoril.

V skladu z MSOV s tem ne bo porušena skladnost cenitve z mednarodnimi standardi.

POROČANJE

Kot je že razvidno iz dosedanjega ter še bo razvidno iz nadaljevanja, to poročilo sporoča :

- obseg dela
- uporabljene načine in / oziroma metode
- uporabljene ključne podatke
- sprejete predpostavke
- datum poročila

S tem skušam sporočiti informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

PODLAGA VREDNOSTI

V skladu z namenom ocenjevanja za zavarovano posojanje je edina podlaga, ki ji je pri tem potrebno slediti, tako imenovana tržna vrednost sredstva (že navedeno v poglavju o obsegu dela).

Tržna vrednost je, po opisanem standardu in tudi splošno, ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

NAČINI IN METODE OCENJEVANJA

V skladu z MSVO poznamo tri glavne načine ocenjevanja vrednosti :

- način tržnih primerjav
- način tržne donosnosti
- nabavno vrednostni način.

Kot gradbeno tehnični kader dajem večjo težo nabavno vrednostnemu načinu kot pa na donosu zasnovanemu načinu.

Iz več kot 25 let profesionalnih cenilskih izkušenj tudi povem, da načinu tržne donosnosti sam ne zaupam v zadostni meri. Ta način je precej nestabilen, s pravilno kombinacijo minimalnih vstopnih podatkov lahko dosežemo značilno spremembo končnega rezultata, kar pa žal dopušča tudi zlorabe. Obenem pa v Sloveniji najemodajski trg v določenih okoljih enostavno ne obstaja v dovolj velikem obsegu, da bi se iz njega dalo verificirano sklepati na vrednost nepremičnine.

Zato, kot že rečeno, v cenitvi praviloma uporabim dva načina :

- **način tržnih primerjav**
- **nabavno vrednostni način**

Glede na specifične posameznih okolij tudi presodim, ali je med tema dvema načinoma potrebno dodatno poudariti tehtanje rezultatov.

Na donosu zasnovan način izračuna uporabim le izjemoma tam, kjer res obstaja dovolj veliko število primerljivih podatkov z najemodajskega prostega trga.

PRAVICE NA NEPREMIČNINI

Vsa zgoraj navedena splošna določila standardov veljajo tudi za ocenjevanje v tem cenitvenem poročilu tehtane pravice na nepremičnini.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča, objekta ali dela objekta.

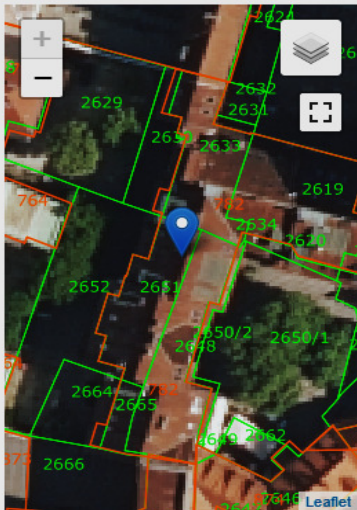
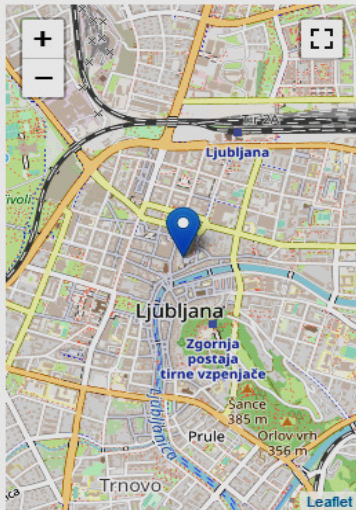
Poznamo tri osnovne vrste pravic na nepremičninah :

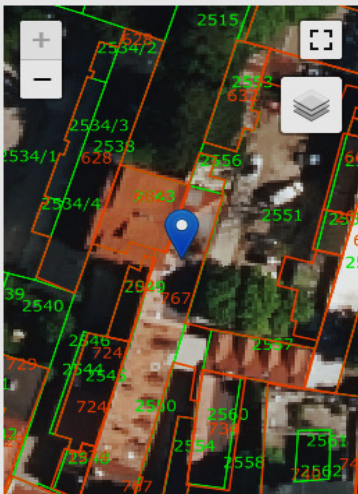
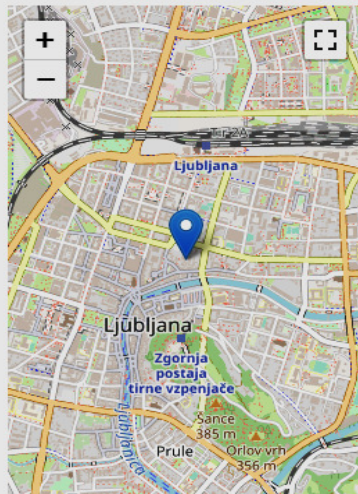
- nadrejena pravica
imeti te pravice ima trajno in absolutno pravico posedovanja in razpolaganja z nepremičnino vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev
- podrejena pravica
daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno nepremičnino za določeno obdobje
- pravica uporabe
daje imetniku pravico uporabe samo za določeno dejavnost .

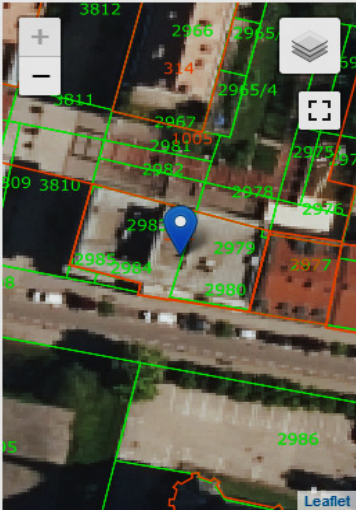
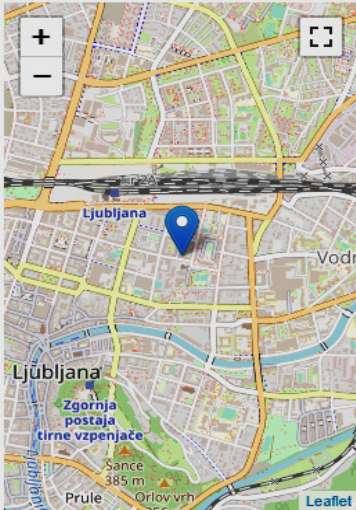
Pri naši zadevi tehtamo celotno **nadrejeno pravico**, saj ima lastnik izključno trajno in absolutno pravico posedovanja in razpolaganja z nepremičnino.

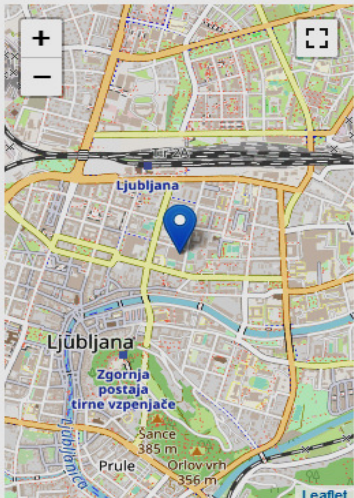
IZBRANE DEJANSKO IZVEDENE PRODAJE

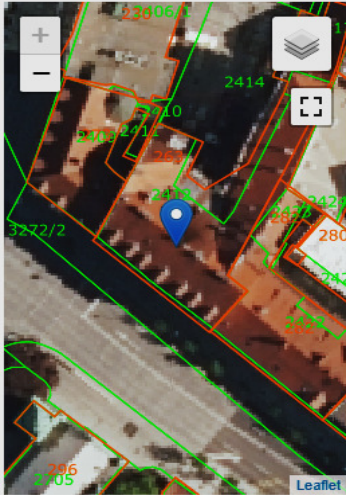
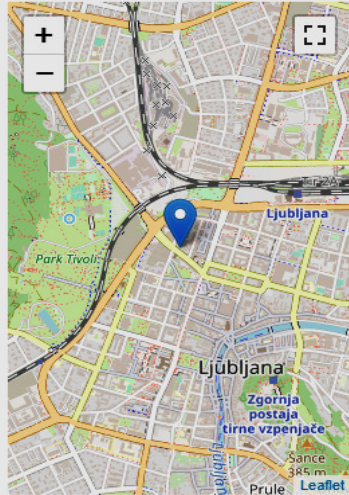
poslovni prostori za storitve , širši center mesta, obdobje od 01.01.22 dalje
Geodetski inštitut Slovenije, Aplikacija Trgoskop

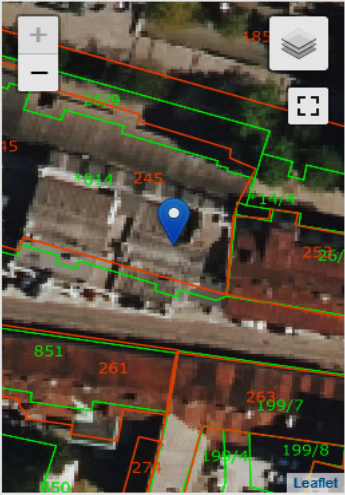
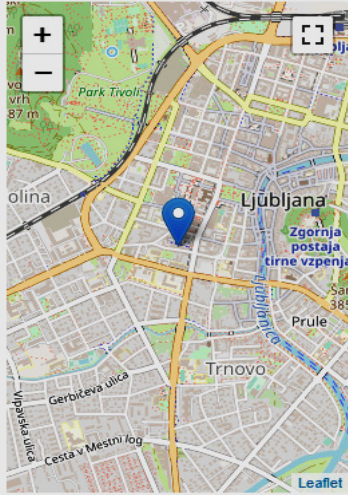
Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	673412	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1737-782-210 - Mali trg 5, Ljubljana Trgovski ali storitveni lokal, površina 39,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	07.10.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 04.09.2023	
Pogodbena bruto vrednost	150.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost ⓘ	150.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	672499	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1737-767-29 - Trubarjeva cesta 23B, Ljubljana Prostori za poslovanje s strankami, površina 92,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	30.09.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 04.09.2023	
Pogodbena bruto vrednost	200.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost ⓘ	200.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	670427	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1737-382-18 - Slomškova ulica 35, Ljubljana Prostor za poslovanje s strankami, površina 43,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	19.09.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 04.09.2023	
Pogodbena bruto vrednost	100.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost ⓘ	100.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov GURS, analiza ARVIQ	

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	669087	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1737-480-234 - Kotnikova ulica 5, Ljubljana Prostor za poslovanje s strankami, površina 20,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	31.08.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 04.09.2023	
Pogodbena bruto vrednost	48.000 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost ⓘ	48.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	661089	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1725-263-2 - Gosposvetska cesta 10, Ljubljana Trgovski ali storitveni lokal, površina 96,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	15.06.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 04.09.2023	
Pogodbena bruto vrednost	422.500 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost ⓘ	422.500 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	645457	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	1721-245-20 - Rimska cesta 12, Ljubljana Prostori za poslovanje s strankami, površina 83,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	28.02.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 04.09.2023	
Pogodbena bruto vrednost	217.500 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena neto vrednost ⓘ	217.500 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

datum prodaje	štev. posla	naslov	površina m2	dosežena cena eur	dosežena cena eur/m2
07/10/2022	673412	Mali trg 5	39,00	150.000,00	3.850,00
30/09/2022	672499	Trubarjeva 23 b	92,00	200.000,00	2.170,00
19/09/2022	670427	Slomškova 35	43,00	100.000,00	2.330,00
31/08/2022	669087	Kotnikova 5	20,00	48.000,00	2.400,00
15/06/2022	661089	Gospodsvetska 10	96,00	422.500,00	4.400,00
28/02/2022	645457	Rimska 12	83,00	217.500,00	2.620,00
skupaj			373,00	1.138.000,00	

dosežena poderirno povprečna cena **3.050,00** **eur/m2**

potreben faktor prilagoditve 0,95
osvetlitev , druga vrsta na ulici

potreben faktor prilagoditve 1,15
mikro lokacija - zele frekventno Petkovškovo nabr.

vrednost nepremičnine na enoto **3.330,00** **eur/m2**

obračunska površina nepremičnine **30,20** **m2**

VREDNOST NEPREMIČNINE **100.570,00** **EUR**

ZAOKROŽENA VREDNOST NEPREMIČNINE **100.000,00** **EUR**

Šmarje-Sap,
04/09/2023

