OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
Cesta maršala Tita 37
4270 Jesenice

VL 66765/2020, VL 25447/2021, VL 86481/2021, VL 23614/2022, VL 98266/2022, I 107/2021, VL 68905/2022, I 211/2022 in VL 72935/2022

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Nepremičnina: Stanovanje, Cesta revolucije 2A, Jesenice.

VL 66765/2020
Upnik: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice.

VL 25447/2021
Upnik: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice.

VL 86481/2021
Upnik: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice.

VL 23614/2022
Upnik: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice.

VL 98266/2022
Upnik: ENOS OTE d.o.o., Cesta železarjev 8, Jesenice.

I 107/2021

Upnik: Ana Stanojević, Cesta revolucije 6, Jesenice, ki jo zastopa odvetnik Matej Gašperšič, Gorenjska cesta 20, Radovljica.

VL 68905/2022

Upnik: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice.

vse

Dolžnik: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice.

I 211/2022

Upnik: Banka Sparkasse d.d., Cesta v Kleče 15, Ljubljana, ki jo zastopa odvetnica Katarina Lina Nagode Gogala, Robova cesta 6, Vrhnika.

Dolžnik: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice;
Dijana Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice.

VL 72935/2022

Upnik: Dominvest, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o., Cesta maršala Tita 18, Jesenice, ki ga zastopa Odvetniška družba Ivančič, o.p., d.o.o., Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11, Maribor.

Dolžnik: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice;
Dijana Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice.

Datum ocenitve na dan: 15.04.2023

Datum izdelave: 15.04.2023

Datum ogleda: 13.04.2023

Spremno pismo

Cenilec/Izvedenec:
Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti).

Naročnik: Okrajno sodišče na Jesenicah

Naloga:
Sodišče me je s sklepom z dne 17.3.2023 v izvršilni zadevi VL 66765/2020 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, proti dolžniku: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 314,89 EUR s pripadki (VL 66765/2020),

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 25447/2021 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 281,38 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 86481/2021 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 312,18 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 23614/2022 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 152,57 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 98266/2022 upnika: ENOS OTE d.o.o., Cesta železarjev 8, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 202,15 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. I 107/2021 upnika: Ana Stanojević, Cesta revolucije 6, Jesenice, ki jo zastopa odvetnik Matej Gašperšič, Gorenjska cesta 20, Radovljica, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 4.667, 58 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 68905/2022 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 154,69 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. I 211/2022 upnika: Banka Sparkasse d.d., Cesta v Kleče 15, Ljubljana, ki jo zastopa odvetnica Katarina Lina Nagode Gogala, Robova cesta 6, Vrhnika, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, Dijana Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 29.076,75 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 72935/2022 upnika: Dominvest, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o., Cesta maršala Tita 18, Jesenice, ki ga zastopa Odvetniška družba Ivančič, o.p., d.o.o., Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11, Maribor, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice; Dijana Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 784,59 EUR s pripadki,

določilo za sodnega cenilca, z nalogo, da opravim ogled nepremičnine z ID znakom del stavbe 2175-406-23, last dolžnika Miroslava Stanojevića do ½ in dolžnice Dijane Stanojević do ½ in ugotovim:

- tržno vrednost navedene nepremičnine, pri čemer naj posebej ocenim vrednost celotne nepremičnine in posebej vrednost ½ ocenjene nepremičnine;
- morebitno večjo ali manjšo vrednost nepremičnine zaradi lege, uporabnosti ali možnosti izkoriščanja,
- druge pomembne okoliščine, ki bi mogle vplivati na vrednost navedene nepremičnine.

Nepremičnina, ki je predmet tega poročila, je vknjižena v zemljiški knjigi in obsega naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Jesenice	*2175*	*ID iz zemljiške knjige*		*delež*	*neto t. površina (m^2)*
ID stavbe	406				
del stavbe	23	del stavbe	2175-406-23	1/1	70,10

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 15.04.2023 , ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV opredeljena kot »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«.

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini:

132.709 EUR od tega delež ½: 66.355 EUR

S spoštovanjem,

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad.

Kranj, 15.04.2023

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO, STAVBNA ZEMLJIŠČA, GRADBENI OBJEKTI
JURE KERN
Ulica Mirka Vadnova 23
KRANJ

KAZALO VSEBINE

Spremno pismo ... 3

1. UVOD ... 6

1.1. Namen, cilji in osnovni podatki ... 6

1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine ... 7

1.3. Definicije pomembnejših pojmov ... 8

1.4. Opis obsega dela ... 8

2. OPIS NEPREMIČNINE ... 9

2.1. Lokacija ... 9

2.2. Opis objekta ... 12

2.3. Izmere površin (SIST ISO 9836) ... 13

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI ... 15

3.1. Način tržnih primerjav ... 15

3.2. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI ... 19

4. LITERATURA IN VIRI ... 20

5. PRILOGE ... 21

1. UVOD

1.1. Namen, cilji in osnovni podatki

Cenilec/Izvedenec:
Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti).

Naročnik: Okrajno sodišče na Jesenicah

Naloga:
Sodišče me je s sklepom z dne 17.3.2023 v izvršilni zadevi VL 66765/2020 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, proti dolžniku: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 314,89 EUR s pripadki (VL 66765/2020),

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 25447/2021 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 281,38 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 86481/2021 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 312,18 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 23614/2022 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 152,57 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 98266/2022 upnika: ENOS OTE d.o.o., Cesta železarjev 8, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 202,15 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. I 107/2021 upnika: Ana Stanojević, Cesta revolucije 6, Jesenice, ki jo zastopa odvetnik Matej Gašperšič, Gorenjska cesta 20, Radovljica, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 4.667, 58 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 68905/2022 upnika: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 154,69 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. I 211/2022 upnika: Banka Sparkasse d.d., Cesta v Kleče 15, Ljubljana, ki jo zastopa odvetnica Katarina Lina Nagode Gogala, Robova cesta 6, Vrhnika, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, Dijana Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 29.076,75 EUR s pripadki,

v pristopni izvršilni zadevi opr. št. VL 72935/2022 upnika: Dominvest, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o., Cesta maršala Tita 18, Jesenice, ki ga zastopa Odvetniška družba Ivančič, o.p., d.o.o., Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 11, Maribor, zoper dolžnika: Miroslav Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice; Dijana Stanojević, Cesta revolucije 2A, Jesenice, zaradi izterjave 784,59 EUR s pripadki,

določilo za sodnega cenilca, z nalogo, da opravim ogled nepremičnine z ID znakom del stavbe 2175-406-23, last dolžnika Miroslava Stanojevića do ½ in dolžnice Dijane Stanojević do ½ in ugotovim:

- tržno vrednost navedene nepremičnine, pri čemer naj posebej ocenim vrednost celotne nepremičnine in posebej vrednost ½ ocenjene nepremičnine;
- morebitno večjo ali manjšo vrednost nepremičnine zaradi lege, uporabnosti ali možnosti izkoriščanja,
- druge pomembne okoliščine, ki bi mogle vplivati na vrednost navedene nepremičnine.

Nepremičnina, ki je predmet tega poročila, je vknjižena v zemljiški knjigi in obsega naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Jesenice	*2175*	*ID iz zemljiške knjige*		*delež*	*neto t. površina (m^2)*
ID stavbe	406				
del stavbe	23	del stavbe	2175-406-23	1/1	70,10

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 15.04.2023 , ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Ogled nepremičnine je bil dne 13.04.2023 .

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost celotnega svežnja pravic na nepremičninah oz. absolutne pravice na nepremičninah – lastninska pravica.

1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnin so povzeti iz podatkov geodetske uprave.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/Izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno (v zemljiški knjigi so vpisane hipoteke in zaznamba postopka delitve, kar vse pri oceni vrednosti ne upoštevam).

1.3. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov:
MSOV: so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC).

Datum poročila: datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

Način ocenjevanja vrednosti: na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

Metoda ocenjevanja vrednosti: poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

Postopek ocenjevanja vrednosti: dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

Pravice na nepremičninah: je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Pravice na nepremičninah vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

1.4. Opis obsega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,
- opravili ogled obravnavane nepremičnine,
- analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost pravic na nepremičninah,
- pri oceni vrednosti sem preverili primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah,
- podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

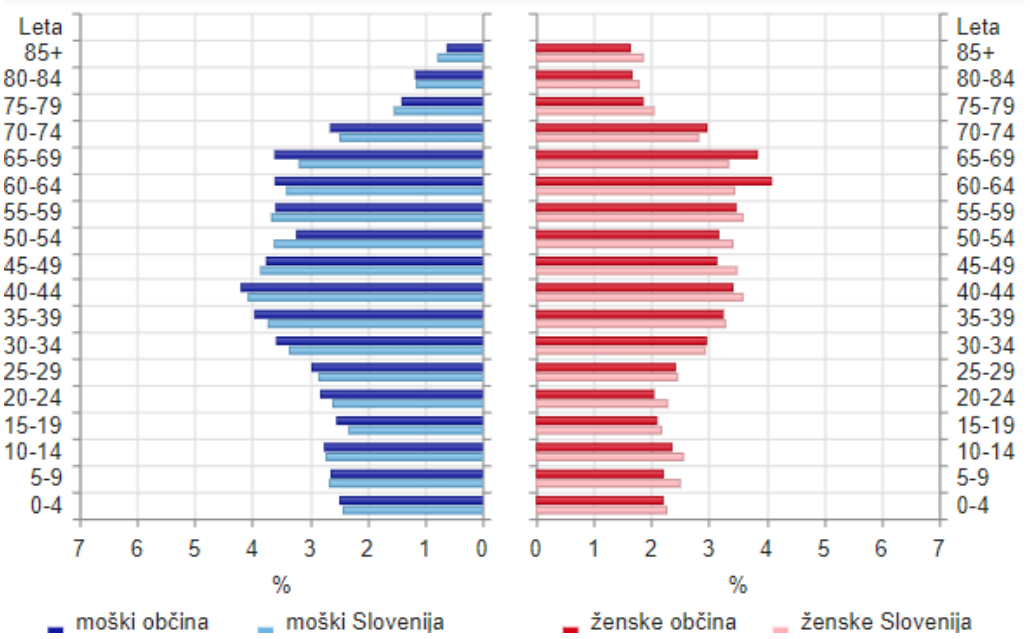
2. OPIS NEPREMIČNINE

2.1. Lokacija

Gorenjska statistična regija[1]:
Gorenjska statistična regija je z 2.137 km^2 šesta največja. V njej je leta 2021 živela desetina prebivalcev Slovenije, s čimer se je uvrstila na četrto mesto. Gostota poseljenosti je bila nižja od slovenskega povprečja. Povprečna starost prebivalcev je bila 43,3 leta, kar je bilo približno 5 mesecev manj od državnega povprečja. To je bila tretja najnižja povprečna starost med regijami. Izobrazbena sestava prebivalstva je bila v gorenjski regiji v 2021 ugodnejša kot v večini drugih regij: delež prebivalcev brez izobrazbe, z nepopolno osnovno šolo ali z dokončano največ osnovno šolo je bil namreč manjši (tretji najnižji med regijami), delež prebivalcev z višje- ali visokošolsko izobrazbo pa večji od slovenskega povprečja. V gorenjski regiji je delovalo 21.300 podjetij. V njih je delalo nekaj manj kot 80.000 oseb. Povprečna mesečna neto plača je leta 2021 v tej regiji znašala 1.235 EUR, kar je bilo približno 3 odstotke manj od slovenskega povprečja. BDP na prebivalca te regije je v 2021 znašal 20.462 EUR, kar je bilo 17 % manj od povprečja na ravni Slovenije. Stopnja delovne aktivnosti je v 2021 dosegla 70,1 %, tj. za 3,4 odstotne točke več od slovenskega povprečja, in je bila druga najvišja za primorsko-notranjsko. Poleg primorsko-notranjske je imela gorenjska regija najnižjo stopnjo anketne brezposelnosti (3,3 %). Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 30,2 % odhajalo na delo drugam, največ (87,8 %) v osrednjeslovensko regijo. To je bil četrti največji delež delovnih migrantov med regijami. Največ prebivalcev, 26,8 %, je na sredini leta 2021 živelo v občini Kranj (56.784), približno po 10 % pa v Škofji Loki, na Jesenicah in v Radovljici. Najmanjša je bila s 676 prebivalci občina Jezersko.

Občina Jesenice[2]:
Občina Jesenice je del gorenjske statistične regije. Meri 76 km^2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 88. mesto. Občina obsega večji del Doline ob Savi ter stranske gorske doline med Karavankami in visokimi grebeni Julijskih Alp. Na začetku ozke Doline so zrasle Jesenice, delavsko, železarsko, hokejsko, pa tudi obmejno mesto in središče občine.

Prebivalstvena piramida za leto 2021



Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

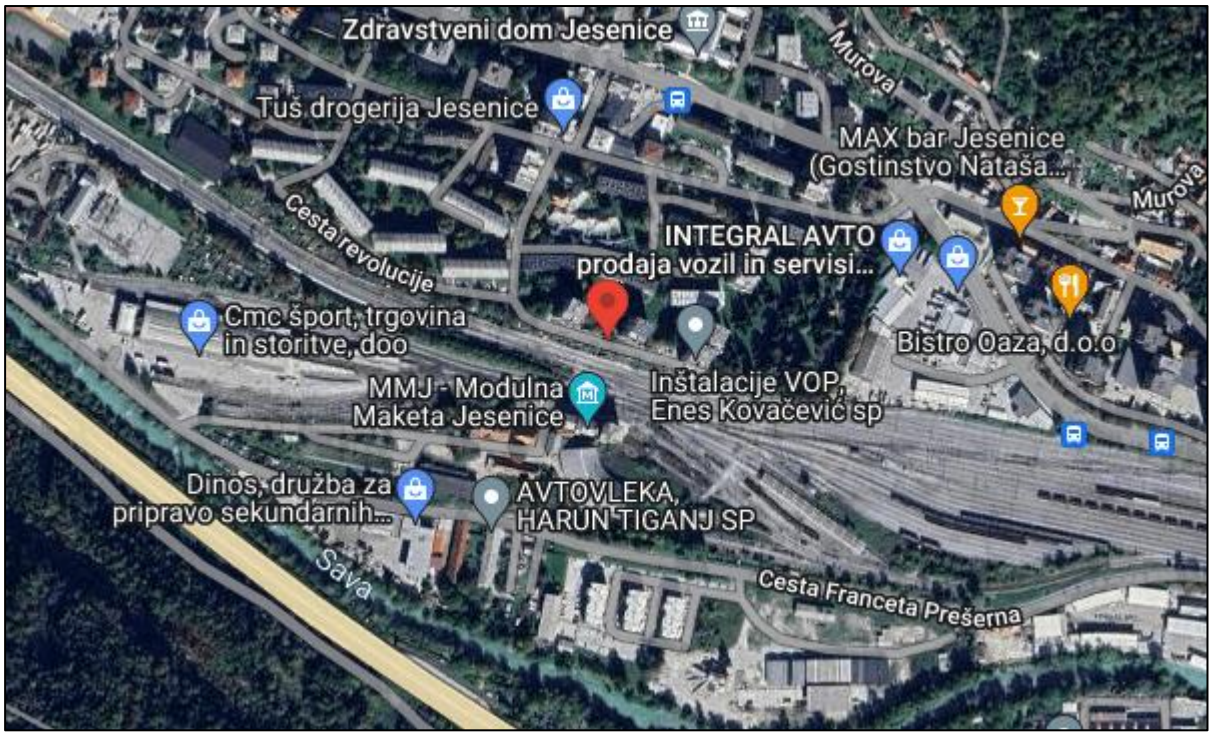
[1] vir: Statistični urad Republike Slovenije
[2] vir: Statistični urad Republike Slovenije

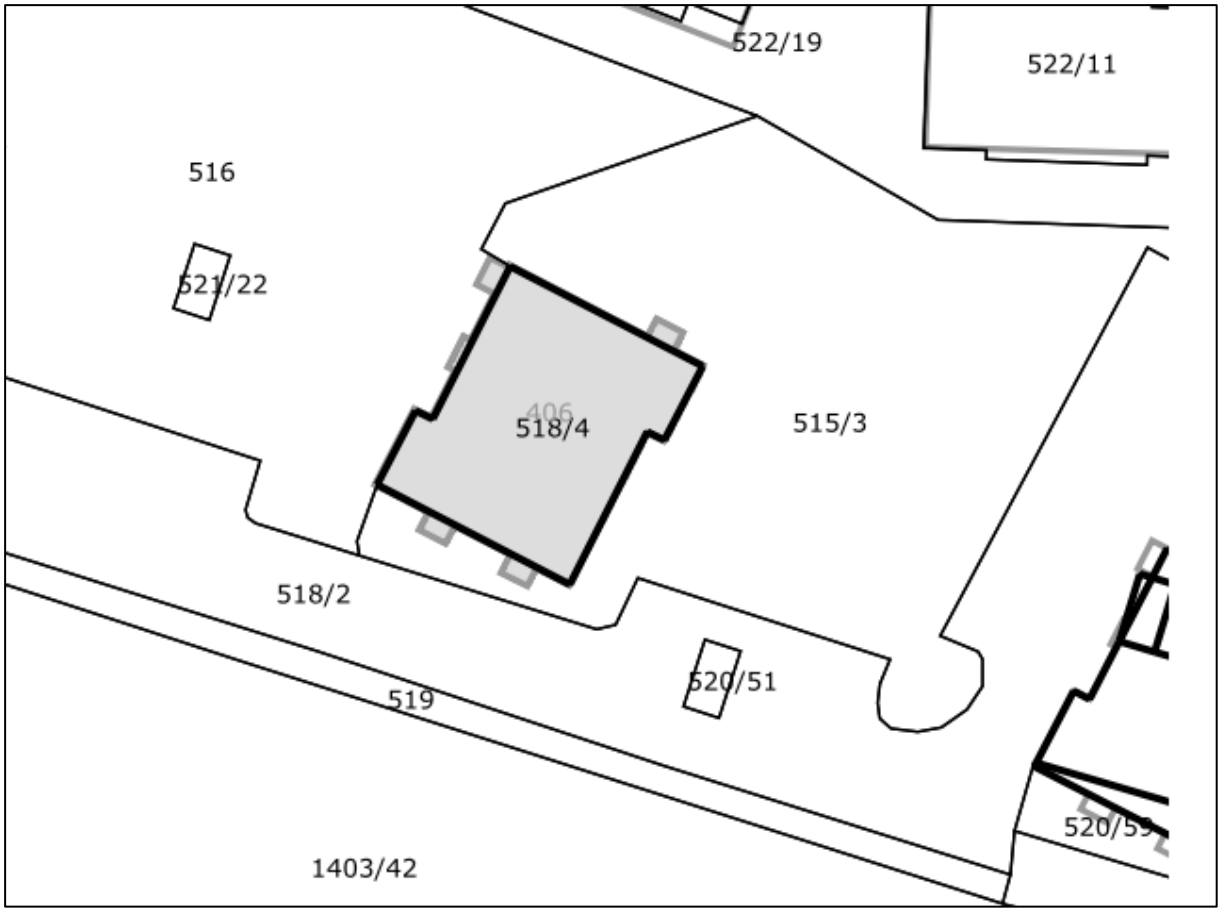
- sredi leta 2021 je imela občina približno 21.650 prebivalcev (približno 11.110 moških in 10.540 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 16. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 285 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km^2),
- povprečna starost občanov je bila 43,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let),
- med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 66 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (67 %),
- povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 1 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 1 % višja,
- med 1000 prebivalci občine jih je 498 imelo osebni avtomobil; ta je bil star povprečno 10 let.

		SLOVENIJA	Jesenice
2021	Površina (km2) - 1. januar	20.271	76
	Število prebivalcev - 1. julij	2.107.007	21.653
	Število moških - 1. julij	1.058.128	11.113
	Število žensk - 1. julij	1.048.879	10.540
	Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-2,0	-2,4
	Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,9	5,4
	Povprečna starost prebivalcev - 1. januar	43,7	43,8
	Število učencev v osnovnih šolah	195.414	1.848
	Število dijakov (po prebivališču)	75.414	726
	Število študentov (po prebivališču)	81.715	557
	Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	900.262	9.182
	Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.969,59	1.982,48
	Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	100,0	100,7
	Število podjetij	211.188	1.291
	Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	410	396
	Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev) - 31. december	564	498

LOKACIJA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Jesenice, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti.





2.2. Opis objekta

Izkoriščenost in zasnova	Objekt ima 14.etaž: klet, pritličje in 12.nadstropij. Ocenjevano stanovanje se nahaja v 7. etaži in ima shrambo v kleti objekta. Stanovanje ima hodnik, 2 sobi, kopalnico, ločen WC, kuhinjo z jedilnico, kabinet, balkon in shrambo v kleti objekta. Objekt je namenjen za stanovanja in je opremljen z dvigalom.
Leto izgradnje	Objekt je bil po podatkih katastra nepremičnin zgrajen leta 1975.
Nosilna konstrukcija	Objekt je masivne gradnje. Medetažne konstrukcije so armirano betonske plošče, stopnice so betonske.
Fasada	Je toplotno izolativna in z zaključnim fasadnim ometom.
Opis opremljenosti objekta	
Okna	Okna so PVC s termopansko zasteklitvijo.
Vrata	Vrata so lesena furnirana.
Tlaki	Tlak v stanovanju je kombinacija keramike, toplega poda in parketa.

Opremljenost objekta z instalacijami

Vodovodna instalacija	Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.
Elektrika	Objekt je priključen na javno električno omrežje. Električna instalacija je podometna.
Ogrevanje	Ogrevanje v objektu je skupno centralno radiatorsko.
Stanje in vzdrževanje objekta	Objekt je bil po podatkih katastra nepremičnin zgrajen leta 1975. Stanovanje je bilo leta 2007 obnovljeno in sicer zamenjana okna in obnovljena kopalnica ter WC, tlaki in kuhinja. Stanovanje trenutno ni vseljeno in dobro vzdrževano.

2.3. Izmere površin (SIST ISO 9836)

Velikost objekta na osnovi podatkov pridobljenih iz katastra nepremičnin (katastrski vpis):

Stavba/Del stavbe ID	
2175-406-23	
Neto t. površina (m^2)	70,10

Fotografije nepremičnine:

3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- ***Način tržnih primerjav*** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- ***Na donosu zasnovan način –*** nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- ***Nabavnovrednostni način –*** nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

Cene pri prodajah primerljivih posesti (stanovanj) se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti in pri stanovanjih tudi edini kazalec tržne vrednosti. V nadaljevanju zato ocenimo tržno vrednost pravic na nepremičnini s pomočjo načina tržnih primerjav.

3.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so ponujeni v prodajo. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Metodo izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene pravice na nepremičnini v transakciji;

- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, …);
- namenska raba (za zemljišče);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve.
Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano iz dostopnih informacij nismo zaznali razlik.

Izbrane sestavine primerjave:

- čas prodaje - cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin; upoštevamo, pa tudi dejstvo, če imamo ponudbeno ceno, saj je razlika med ponudbenimi in prodajnimi cenami;
- lokacija nepremičnin – na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- starost – glede na dejansko starost ocenjevane in primerljivih nepremičnin prilagoditve ne izvajamo;
- velikost objekta - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti;
- fizične značilnosti – analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot, da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Primerljive nepremičnine

Primerljiva nepremičnina št.1		
vir ETN ID	669141	
tip nepremičnine	Stanovanje	
naselje	JESENICE	
ulica	CESTA REVOLUCIJE	
cena	1.916,93	EUR/m^2
čas prodaje	30.8.22	
neto tlorisna površina	62,60	m^2
starost (let)	60	
fizične značilnosti	enako	kot ocenjevana nepremičnina

Primerljiva nepremičnina št.2		
vir ETN ID	672402	
tip nepremičnine	Stanovanje	
naselje	JESENICE	
ulica	CESTA REVOLUCIJE	
cena	1.816,07	EUR/m^2
čas prodaje	21.9.22	
neto tlorisna površina	64,70	m^2
starost (let)	47	
fizične značilnosti	enako	kot ocenjevana nepremičnina

Primerljiva nepremičnina št.3		
vir ETN ID	640361	
tip nepremičnine	Stanovanje	
naselje	JESENICE	
ulica	CESTA CIRILA TAVČARJA	
cena	1.876,02	EUR/m^2
čas prodaje	5.1.22	
neto tlorisna površina	61,30	m^2
starost (let)	47	
fizične značilnosti	enako	kot ocenjevana nepremičnina

Mreža prilagoditev

Sestavina primerjave	*Ocenjevana nepremičnina*	*Nepremičnina 1*		*Nepremičnina 2*		*Nepremičnina 3*	
		%	*EUR/m²*	*%*	*EUR/m²*	*%*	*EUR/m²*
Cena			1.916,93		1.816,07		1.876,02
Čas prodaje		30.8.22	18,88	21.9.22	17,89	5.1.22	130,82
		1,0%		1,0%		7,0%	
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Vmesna prilagoditev			1.935,81		1.833,96		2.006,84
Lokacija	**Jesenice - C.Revolucije**	JESENICE	0,00	JESENICE	0,00	JESENICE	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Starost (let)	**48**	60	0,00	47	0,00	47	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Velikost objekta	**70,10**	62,6	-38,72	64,7	-18,34	61,3	-40,14
		-2,0%		-1,0%		-2,0%	
Fizične značilnosti		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Skupaj			1.897,10		1.815,62		1.966,70
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	*EUR/m²*	*1.893,14*					

Ocenjena vrednost nepremičnine po načinu tržnih primerjav

132.709 EUR

Od tega delež 1/2

66.355 EUR

3.2. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Analiza je predvsem podprta s tržnimi podatki, subjektiven del ocen je minimalen. Kot končen sklep na osnovi zapisanega, smatram, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah vrednosti ocenjena na osnovi načina tržnih primerjav.

Na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti z gotovostjo smatram, da vrednost pravic na nepremičninah obravnavane nepremičnine zaokroženo znaša:

132.709 EUR od tega delež ½: 66.355 EUR

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 15.04.2023

Jure Kern, univ. dipl. inž. grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO STAVBNA ZEMLJIŠČA, GRADBENI OBJEKTI
JURE KERN
Ulica Mirka Vadnova 23
KRANJ

4. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Gebäude 2013. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Bauelemente 2013. Stuttgart: BKI
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: http://www.bmvbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf.
4. Dogovore in literaturo sekcije sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije.
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
6. International Valuation Standards Council. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, London: IVSC.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Literatura Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo v sodelovanju z ASA – Ameriško združenje ocenjevalcev za seminar: Vrednotenje nepremičnin I. – IV. Stopnja
9. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Podatke Geodetske uprave.
11. Podatke zemljiške knjige.
12. Letna, četrtletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
13. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
14. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR*IUS, št. 3/2018.
15. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR*IUS, št. 3/2018.
16. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
17. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
18. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
19. Zakon o revidiranju s spremembami.
20. http://www.nepremicnine.net
21. https://ipi.eprostor.gov.si/jv/
22. http://www.peg-online.net/
23. http://www.stat.si

5. PRILOGE

IZJAVA OCENJEVALCA V SKLADU Z ZAHTEVO STANDARDOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- 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 pregledal predmet ocenjevanja;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
STAVBNA ZEMLJIŠČA, GRADBENI OBJEKTI
JURE KERN
Ulica Mirka Vadnova 23
KRANJ

REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 15.4.2023 - 9:18:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 2175-406-23

katastrska občina 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše trisobno stanovanje v 7., 1. etaži št. 23 v izmeri 70,10 m2, v stavbi na parceli št. 518/4 k.o.Jesenice, identifikacijska št. dela stavbe 2175-406-23.
Na podlagi Akta o oblikovanju etažne lastnine št. 1-1/Rvl2a-EL/2008 z dne 18.7.2008 in sklepa GURS, Območne geodetske uprave Kranj št. 02132-00055/2008-2 z dne 27.6.2008
naslov: trisobno stanovanje v 7., 1. etaži št. 23, Cesta revolucije 2a 4270 Jesenice

Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:

dejanska raba: Stanovanje
številka etaže: 7
neto tlorisna površina (m2): 70,1

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 217/10000
   na nepremičnini: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 (ID 5388861)
   ID pravice 10071703

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16896978
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 1101974******
   osebno ime: Miroslav Stanojević
   naslov: Cesta revolucije 002A, 4270 Jesenice

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16969814	24.12.2014 10:42:50	401 - vknjižena hipoteka
20680122	15.01.2020 09:02:59	319 - zaznamba postopka za delitev nepremičnine
22030766	23.07.2021 13:41:30	401 - vknjižena hipoteka
22112642	23.07.2021 13:51:56	401 - vknjižena hipoteka
22347160	20.01.2022 09:01:02	401 - vknjižena hipoteka

22562040	06.05.2022 10:01:01	401 - vknjižena hipoteka
22613129	20.05.2022 09:13:05	401 - vknjižena hipoteka
22888477	17.11.2022 09:00:58	401 - vknjižena hipoteka
23051374	01.12.2022 11:13:35	401 - vknjižena hipoteka
23110594	31.01.2023 12:16:14	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 16896979
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: 3012977******
   osebno ime: Dijana Stanojević
   naslov: Cesta revolucije 002A, 4270 Jesenice

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16969814	24.12.2014 10:42:50	401 - vknjižena hipoteka
20680122	15.01.2020 09:02:59	319 - zaznamba postopka za delitev nepremičnine
23051374	01.12.2022 11:13:35	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16969814
čas začetka učinkovanja 24.12.2014 10:42:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 92.000,00 CHF
obresti povprečje 3 in 12 mesečnega LIBOR-ja + pribitek 2,750 %
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 01.08.2027
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Zemljiškoknjižnega dovolila, opr. št. SV 486/07 z dne 24.12.2014, Pogodbe o potrošniškem hipotekarnem kreditu št. 5030/0014656-00, opr. št. SV 466/07 z dne 6.7.2007 in nadaljevanja, opr. št. SV 486/07 z dne 18.7.2007, se vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:
- glavnica: 92.000,00 CHF
- obresti: povprečje 3 in 12 mesečnega LIBOR-ja + pribitek 2,750 %
- zapadlost glavnice: 1.8.2027 z možnostjo predčasne zapadlosti,
z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve.
imetnik:
1. matična številka: 2211254000
   firma / naziv: BANKA SPARKASSE d.d.
   naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978
16896979

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22945692	24.12.2014 10:42:50	712 - zaznamba izvršbe
16969815	24.12.2014 10:42:50	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22945692
čas začetka učinkovanja 24.12.2014 10:42:50
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka I 211/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 211/2022 z dne 24.11.2022. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke (ID

16969814).

ID pravice / zaznambe 16969815
čas začetka učinkovanja 24.12.2014 10:42:50
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa Zemljiškoknjižnega dovolila, opr. št. SV 486/07 z dne 24.12.2014, Pogodbe o potrošniškem hipotekarnem kreditu št. 5030/0014656-00, opr. št. SV 466/07 z dne 6.7.2007 in nadaljevanja, opr. št. SV 486/07 z dne 18.7.2007, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 20680122
čas začetka učinkovanja 15.01.2020 09:02:59
vrsta pravice / zaznambe 319 - zaznamba postopka za delitev nepremičnine
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka N 50/2019
dodatni opis:
Na podlagi odredbe Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. N 50/2019 z dne 14.1.2020 se zaznamuje postopek zaradi delitve solastnega premoženja.
imetnik:
1. EMŠO: 3012977******
   osebno ime: Dijana Stanojević
   naslov: Cesta revolucije 002A, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978
16896979

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 22030766
čas začetka učinkovanja 23.07.2021 13:41:30
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 281,38 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.08.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 281,38 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 25447/2021 z dne 23.7.2021 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 25447/2021 z dne 22.4.2021.
imetnik:
1. matična številka: 5926823000
   firma / naziv: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice
   naslov: Cesta maršala Tita 051, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22030767	23.07.2021 13:41:30	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22030767
čas začetka učinkovanja 23.07.2021 13:41:30
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Jesenicah

opr. št. postopka VL 25447/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 25447/2021 z dne 23.7.2021 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 25447/2021 z dne 22.4.2021.

ID pravice / zaznambe 22112642
čas začetka učinkovanja 23.07.2021 13:51:56
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 314,89 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.07.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 314,89 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 66765/2020 z dne 23.7.2021 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 66765/2020 z dne 2.9. 2020.
imetnik:
1. matična številka: 5926823000
   firma / naziv: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice
   naslov: Cesta maršala Tita 051, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22112643	23.07.2021 13:51:56	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22112643
čas začetka učinkovanja 23.07.2021 13:51:56
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka VL 66765/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 66765/2020 z dne 23.7.2021 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 66765/2020 z dne 2.9. 2020.

ID pravice / zaznambe 22347160
čas začetka učinkovanja 20.01.2022 09:01:02
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 312,18 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 312,18 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v Sklepu o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 86481/2021 z dne 15.12.2021.
imetnik:
1. matična številka: 5926823000
   firma / naziv: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice
   naslov: Cesta maršala Tita 051, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta

22347161	20.01.2022 09:01:02	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22347161
čas začetka učinkovanja 20.01.2022 09:01:02
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 86481/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 86481/2021 z dne 15.12.2021.

ID pravice / zaznambe 22562040
čas začetka učinkovanja 06.05.2022 10:01:01
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 152,57 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.09.2021
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 152,57 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 23614/2022 z dne 31.3.2022.
imetnik:
1. matična številka: 5926823000
   firma / naziv: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice
   naslov: Cesta maršala Tita 051, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22562041	06.05.2022 10:01:01	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22562041
čas začetka učinkovanja 06.05.2022 10:01:01
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka VL 23614/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 23614/2022 z dne 31.3.2022.

ID pravice / zaznambe 22613129
čas začetka učinkovanja 20.05.2022 09:13:05
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 4.667,58 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje tarjatve v znesku 4.667,58 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi in zavarovanju Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 107/2021 z dne 6.7. 2021 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 107/2021 z dne 19.5. 2022.
imetnik:

1. EMŠO: 0603001******
   osebno ime: Ana Stanojević
   naslov: Cesta revolucije 006, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22613130	20.05.2022 09:13:05	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22613130
čas začetka učinkovanja 20.05.2022 09:13:05
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka I 107/2021
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi in zavarovanju Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 107/2021 z dne 6.7. 2021 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 107/2021 z dne 19.5. 2022.

ID pravice / zaznambe 22888477
čas začetka učinkovanja 17.11.2022 09:00:58
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 154,69 EUR
obresti zakonite
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 22.02.2022
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 154,69 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 68905/2022 z dne 13.10.2022.
imetnik:
1. matična številka: 5926823000
   firma / naziv: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice
   naslov: Cesta maršala Tita 051, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22888478	17.11.2022 09:00:58	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 22888478
čas začetka učinkovanja 17.11.2022 09:00:58
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 68905/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 68905/2022 z dne 13.10.2022.

ID pravice / zaznambe 23051374
čas začetka učinkovanja 01.12.2022 11:13:35
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 784,59 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 784,49 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 72935/2022 z dne 12.10.2022 in sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 72935/2022 z dne 30.11.2022.
imetnik:
1. matična številka: 5067634000
   firma / naziv: DOMINVEST, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o.
   naslov: Cesta maršala Tita 018, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978
16896979

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23051375	01.12.2022 11:13:35	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23051375
čas začetka učinkovanja 01.12.2022 11:13:35
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka VL 72935/2022
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpiosana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. 72935/2022 z dne 12.10.2022 in sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 72935/2022 z dne 30.11.2022.

ID pravice / zaznambe 23110594
čas začetka učinkovanja 31.01.2023 12:16:14
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2175 JESENICE **stavba** 406 **del stavbe** 23 (ID 5637712)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 202,15 EUR
obresti glej dodatni opis
tip dospelosti 3 - glej dodatni opis
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 202,15 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 28.12.2022, opr.št. VL 98266/2022.
imetnik:
1. matična številka: 6600794000
   firma / naziv: ENOS OTE, oskrba z vročo vodo, d.o.o.
   naslov: Cesta železarjev 008, 4270 Jesenice

zveza - ID osnovnega položaja:
16896978

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23110595	31.01.2023 12:16:14	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 23110595
čas začetka učinkovanja 31.01.2023 12:16:14
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 98266/0022
dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani z dne 28.12.2022, opr.št. VL 98266/2022.