VS0100234842

J 1508/2019

POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72.,Ljubljana

ID znak: 1695- 199/44

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
SPREJEMNA PISARNA 2
Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
~~poročeno)~~ - 5 -05- 2021 (v 6 izvodih
z (s) _____ prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recepis dne _____
- 4 -05- 2021, št. R _____
Pisanje je taksirano z (s) _____ EUR v kolkih
- kolkov je premalo za _____ EUR
- pisanje je prejeto brez takse.
Prejete vrednostni (denar, tekoče vrednotnice in
...).
Podpis pristojne sodne osebe:

Ljubljana 25.04.2021.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
IRENA MAVSAR
[redacted]

Cenilec:
Mavsar Irena

Irena Mavsar 041 730 408

Predmet ocenjevanja:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini
VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 **K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana** **ID znak: 1695- 199/44**

Zemljiškoknjižni podatki :

Redni izpisek iz zemljiške knjige 16.01.2021.:
ID znak: 1695-199/44
K.O. 1695 Karlovško predmestje parcela št.199/44

Vknjižbe in omejitve:
V zemljiški knjigi so vknjižene hipoteke in zaznamba izvržbe Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam v tej oceni vrednosti.

Lastnik nepremičnine:
VITO Verstovšek Ljubljana **delež 1/4**
Eva Verstovšek delež 3/4

ZEMLJIŠČE.
po podatkih GURSa:
- namenska raba - stanovanjske površine

ID znak: 1695-199/44	.....	212,00 m2
stavbno zemljišče	**skupaj**	**212,00 m2**

Naročnik ocenjevanja:
S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 2522 I 1508/2019.,dopis sem prevzela 8.1.2021.,sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi
upnika: Družba za upravljanje terjatev bank d.d., Davčna ulica 1.,Ljubljana,proti dolžniku :
VITO VERSTOVŠEK,Ljubljana,zaradi izterjave : 1.139.626,41 EUR.
Odreja se cenitev nepremičnine:
ID znak: 1695-199/44 lastninski delež 1/4 (je predmet te ocene vrednosti)
ID znak: 1695-199/129 lastninski delež 1/4
ID znak: 1695-199/143 lastninski delež 1/128

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

Neto površina:
glej post.izmere

rekapitulacija	**uporabna površina U**	**neto površina N**
1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2
skupaj	**134,70 m2 U**	**134,70 m2 N**
neto površina IN skupaj	**134,70 m2**	

Ogled na kraju samem:
Ogled nepremičine sem opravila dne 1.2.2021. v prisotnosti solastnika g. Vita Verstovška.

Ocena vrednosti:
Poročilo o oceni vrednosti je izdelano na podlagi dostopnih podatkov o nepremičnini (GURS,kataster stavb ,ZK) in o tržnih razmerah v regiji,ob upoštevanju trenutne uporabe,namembnosti in lastništva ,ter po drugih javno dostopnih podatkih,ter na podlagi ogleda nepremičnine.
Za napake,ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti in niso vključeni v proces ocenjevanja (n.pr.skrite

Cenilec:
Mavsar Irena Čampova ul.2.,Ljubljana,se z Odločbo št. 165- 04- 552/00 z dne 25.02.2004.,RS Minstrstvo za pravosodje,Ljubljana imenuje za sodnega cenilca in sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo-gradbeništvo splošno.

Licenca št.; GR z dne 23.04.2015. SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja - nepremičnine.

Predložitev dokazil-seznanitev: dopis št. 705-1073/2013/12 z dne 4.8.2017.,Ministrstvo za pravosodje, Ljubljana-Mavsar Irena sem izpolnila svojo obvezo po izobraževanju.

Podlaga vrednosti.
Tržna vrednost je določena po definiciji,ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. -januar 2017.in dopolnitev MSOV,ki stopi v veljavo 31.01.2020.
Tržna vrednost MSOV 2017.je ocenjen znesek,za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno,preudarno in brez prisile.

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per.	25.04.2021.
ogled nepremičnine:	01.02.2021.
datum izdelave:	25.04.2021.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini		
VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana ID znak: 1695- 199/44		
Lastnik nepremičnine:	VITO Verstovšek	delež do 1/4
Površina zemljišča:	ID znak: 1695-199/44	212 m2
	stavbno zemljišče skupaj	212 m2
Neto površina: glej post.izmere **rekapitulacija**	**uporabna površina U**	**neto površina N**
1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2
skupaj	**134,70 m2 U**	**134,70 m2 N**

U / N =	1,00	
Namen ocenjevanja:	Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani	
Datum ocenjevanja: z vrednostmi per. ogled nepremičnine: datum izdelave:	 25.04.2021. 01.02.2021. 25.04.2021.	
Povzetek končne ocene vrednosti:		
Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini		
VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O.1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana **ID znak: 1695- 199/44** **z vrednostmi per. 25.04.2021. delež 1/1** **znaša skupaj 260.677,52 EUR**		

VSEBINA:

IZJAVA OCENJEVALCA
1.0 PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

2.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV
2.1 opis in analiza zemljišča
2.2 opis in analiza objekta

3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI
a. 3.1 zemljišče
b. 3.2 objekt
c. nabavnovrednostni način
d. na donosu zasnovan način
e. način primerljivih prodaj-tržni pristop

Dokumentacija:
- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah

IZJAVA:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam,da:
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri,pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- so prikazane analize,mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize in sklepi nepristranski.
- nimam sedanjih in prihodnih interesov v posesti, ki so predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih),katerih se ocena vrednosti tiče.
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti

predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora.

- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s " standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin".
- sem opravila osebni ogled nepremičnine,ki so predmet tega poročila.
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokovnjakov.

PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

- informacije,ocene in mnenja v tem poročilu izvirajo iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- naročnik mi zagotavlja,da so informacije in podatki, ki jih je posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne obravnave dela ali celote tega poročila,niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali izvajalca.
- ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je posebej predhodno dogovorjeno.
- ocena vrednosti velja za čas,ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen,ki sta navedena v tem poročilu.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
IRENA MAVSAR
[redacted]

Cenilec
Irena Mavsar

Uporabljeni viri in predpisi:

- Slovenski poslovnofinančni standard št.2., ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah - U.L.RS 48/2018.,stran 7986, stopi v veljavo s 01.09.2018.
- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.
- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 2017.-januar 2017 in dopolnitev MSOV,ki stopi v veljavo 31.01.2020.
- Zakon o urejanju prostora -Gradbeni zakon,GZ - U.L. RS št. 61/17.
- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin - GURS - javni vpogled v podatke o nepremičninah.
- Geodetska uprava RS-evidenca trga nepremičnin ETN o realiziranih kupoprodajnih poslih nepremičnin in aplikacija CENILEC- SICGRAS.
- Zemljiškoknjižni izpiski, po podatkih v zemljiški knjigi.
- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2020.
- Strokovna gradiva združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS in lastni arhiv.
- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij, informacijske borze nepremičnin, dnevnega tiska in interneta.

Opis nepremičninskega trga:

Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za LETO 2020. - GURS marec 2021.:

Poročilo temelji na podatkih o sklenjenih nepremičninakih poslih v letu 2020.,ki jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje sporočil pošiljajo na GURS v Evidenco trga nepremičnin (ETN) do marca 2021.

Epidemija Covid 19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto in tudi 2021.
Odločno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas.
Trgovanje z nepremičninami je v različnih fazah in valovih epidemije nihalo,trgovanje se je občutno zmanjšalo. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so lani kljub epidemiji nekoliko zrasle.

Vse gospodarske in socialne posledice se še niso pokazale in se ne ve kdaj in koliko bo to vplivalo v bodoče na nepremičninski trg.
V kratkem obrata cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji ni pričakovati.
Povpraševanje je v večjih mestih,predusem v Ljubljani zaradi pomanjkanja novih stanovanj namreč še vedno večje od ponudbe.

Večje ponudbe novih stanovanj za prodajo še ni,saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov.
Primerna zemljišča za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

Število transakcij s stanovanji se je v letu 2020.napram letu 2019 zmanjšalo za 15-20%.
Cene rabljenih stanovanj so ne glede na manjši promet zaradi epidemije na ravni države zrasle za 5%, v Ljubljani za 6%,v okolici Ljubljane za 3% in so bile za cca 1/5 cenejše kot v Ljubljani.

Št.transakcij s hišami je manjše za 5-10%.
Št. transakcij s pisarnami in lokali je manjše a 25-30%.
Cene in najemnine trgovskih,stroritvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale.

Št. transakcij za zemljišča za izgradnjo stavb se je pa celo povečalo za 3%.
Št. transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je manjše za 15%.

Cene stanovanj in ostalih nepremičnin so dosegle cenovni vrh v letu 2008. in so postopoma padale do leta 2015. Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obrata cen leta 2015. je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremične sklenjeno že v prvem polletju 2017
Potem ko se je leta 2018 rast nepremičninskega trga ustavila, se je v letu 2019. slovenski nepremičninski trg umiril.

Z razglasitvijo epidemije COVID -19 je slovenski nepremičninski trg čez noč zdrsnil v krizo. Trgovanje z nepremičninami se je znižalo.
Hitrost okrevanja stanovanjskega trga bo v prvi vrsti odvisna od gospodarskih posledic epidemije in na kupno moč prebivalstva in eventuelni nadaljni razvoj epidemije ...

Epidemija Covid 19 in ukrepi za njeno zajezitev bodo vplivali na trg stanovanjskih nepremičnin tako preko kanala povpraševanja kot ponudbe.

Namen ocenjevanja:
Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev oceno pravične tržne vrednosti nepremičnine.
Tržna vrednost je določena po definiciji,ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. -januar 2017.in MSOV,ki stopi v veljavo 31.01.2020. (dopolnitev MSOV 2017)
Pravična tržna vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima in dobro obveščenima in voljnima strankama,ki je odraz ustreznih interesov teh strank.
Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnega pristopa s primerjavo s primerljivimi realiziranimi prodajami sličnih nepremičnin na sličnih lokacijah na trgu nepremičnin.

Standard in definicija vrednosti:
Tržna vrednost je določena po definiciji,ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. -januar 2017.in dopolnitev MSOV,ki stopi v veljavo 31.01.2020.
Tržna vrednost MSOV 2017.,2020.je ocenjen znesek,za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno,preudarno in brez prisile.

Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnine:

1. nabavnovrednostni način:
Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela,da obveščen kupec za sredstvo ne bo plačal več,kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo,razen če gre za neprimeren čas ,težave ali nevšečnosti,tveganje ali druge dejavnike. (ne upoštevam)

2. način kapitalizacija donosa:
Na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo,da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu,ki ga ustvarja ali ga bi lahko ustvaril lastnik pravice.

3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:
Tržni pristop je metoda,ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in posesti,i so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju,ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Tržna vrednost MSOV 2017.z dplnitvijo 2020.je ocenjen znesek,za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med neodvisnima strankama po ustrežnem trženju,pri kateri sta stranki delovali seznanjeno,preudarno in brez prisile.
Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila način tržnih primerjav,ki nakazuje vrednosti s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi,za katere je na voljo informacija o cenah.
Ocenjevano sredstvo(nepremičnina) je bilo nedavno prodano v poslu,ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje.
Obstajajo pogosti in ali nedavno opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

4. Končna vrednost:
Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in posebne omejitvene okoliščine ocenjujem,da je ocena TRŽNE VREDNOSTI obravnavane nepremičnune po tržnem pristopu :

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O.1695 Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana **ID znak: 1695- 199/44** **z vrednostmi per. 25.04.2021. delež 1/1**			
	znaša	**skupaj**	**260.677,52 EUR**

To poročilo obsega 15 oštevilčenih strani.
Poročilo je izdelano v štirih zvodih,od katerih prejme naročnik tri izvode,izvajalec en podpisan izvod.

1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.

Vrstna vmesna stanovanjska hiša št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O. 1695 Karlovško predmestje stojita na zemljišču parcele št. 199/44 v izmeri 212 m2, na naslovu Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana. ID znak: 1695- 199/44

OPIS OKOLJA:
Stanovanjska hiša se nahaja v naselju vrstnih stanovanjskih hiš v K.O. Karlovško predmestje.

OPIS ZEMLJIŠČA:
Zemljišče leži v ravnini.

DOSTOP:
Dostop do objekta je iz glavne javne asfaltirane ceste po interni poti do niza vrstnih hiš.

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:
Objekt ima priključek elektrike ,vodo in kanalizacije .

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:
Javna cesta je asfaltirana,z urejenem odvodnjavanjem,razsvetljavo.

DRUŽBENI DEJAVNIKI:
Vsi objekti družbenega standarda se nahajajo v neposredni bližini v oddaljenosti do 3 km.

2. OPIS in ANALIZA OBJEKTA:

Vmesna vrstna stanovanjska hiša št. stavbe 2002.:

Predmet ocenjevanja je vrstna vmesna stanovanjska hiša št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 v K.O. 1695 Karlovško predmestje,ki stojita na zemljišču parcele št. 199/44 v izmeri 212 m2, na naslovu Ulica Gubčeve brigade 72.,Ljubljana.
ID znak: 1695- 199/44

Vrstna vmesna stanovanjska hiša ima dve etaži - pritličje in mansardo s prostori enostanovanjske hiše.

V pritličju se nahajajo dnevni prostori, dva kabineta,kopalnica, v mansardi je spanica kopalnica in dve sobi.
Etaži povezuje notranje stopnišče.
Prostori so izdelani v povprečni kvaliteti izdelave in povprečno vzdrževani.

Objekt je bil zgrajen leta 1988 leta, starost objekta je 33 let. Streha je bila obnovljena 1996.leta.

Stanovanjska hiša ima priključek elektike,vode in kanalizacije.
Ogrevanje prostorov je s centralno kurjavo .

Zunanja ureditev objekta je urejena - atrij je zaprt z leseno ograjo ,urejena zelenica,zasasditev okrasnega grmičevja.

Konstrukcija:

Temelji:	armiran beton
Zidovi:	opeka
Strop:	armiranobetonski
Streha:	dvokapnica,enokapnica - obnovljena 1996.leta
Fasada:	finalno izdelana
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	1988.leta - starost objekta je 33 let.

okna:	lesena
Vrata:	lesena
Stene:	finalno izdelane
Strop	" "
Tlaki:	parket,keramika
Instalacije v objektu:	
Elektrika:	ima
Vodovod:	ima
Kanalizacija:	ima

stanovanjski prostori imajo ogrevanje prostorov s centralno kurjavo

Po izjavi lastnika nepremičnine ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje.
Za celotno sosesko vrstnih hiš je bil investitor in izvajalec izgradnje objektov "Stanovanjska zadruga SCT", ki je izdelala vso dokumentacijo in pridobila gradbeno in uporabno dovoljenje objektov.
Dokumentacija mi ni bila predložena !

Po izjavi lastnika nepremičnine je v pritličju povečal tloris prostorov in v mansardi dogradil dve sobi, za kar pa ni pridobil dodatnega gradbenega dovoljenja.

Za obračun upoštevam podatke o neto površinah obeh etaž po navedbi GURSa - skupaj 128,40 m2.

Vrtna lopa št. savbe 2051.:

Vrtna lopa stoji v kotu atrija ob posesni ograji. Lopa je odprta in v celoti je izdelana iz lesa,streha je delno v naklonu.
Za obračun upoštevam podatke o neto površinah obeh etaž po navedbi GURSa - skupaj 6,30 m2.

OPREMA NI PREDMET CENITVE !

Stanje in vzdrževanje objekta:
Vrstna vmesna stanovanjska hiša in vrtna lopa sta povprečno vzdrževani.

Zunanja ureditev:
Zunanja ureditev objekta je urejena - atrij je zaprt z leseno ograjo ,urejena zelenica,zasaditev okrasnega grmičevja.Pred objektom je manjša zelenica.

3. Analiza najugodnejše uporabe:

Tržna vrednost nepremičnine odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.
Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti,kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

Najgospodarnjejša uporaba nepremičnine je tista,ki maksimira njegovo zmogljivost,ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.
Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe nepremičnine ali na neko drugačno vrsto uporabe.
Najugodnejša uporaba sredstva za katero se vrednost ocenjuje posamično ,je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine,kadar je potrebno upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

Analiza najgospodarnejše uporabe vključuje premislek in preverbo :

- da se ugotovi,ali je uporaba možna,je treba upoštevati,kaj se bi tržnim udeležencem zdelo primerno,ali je smiselna in verjetna.
- ali je predvidena uporaba zakonito dopustna,z dovoljeno rabo prostora v skladu s sprejeto prostorsko zakonodajo -OPN.
- da je je fizično možna,finančno izvedljiva,da bi se z upoštevanjem stroškov sprememb uporabe ustvari zadosten donos,ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Po izjavi lastnika nepremičnine ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje !

Sedanje stanje nepremičnine je najboljša in najgospodarnejša uporaba prostora.

IZMERE:
Neto površina:

izmere po podatkih GURSa:

1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:
del stavbe 1.:

uporabna površina: PT ,MAN.		128,40 m2	U
neto površina	skupaj	128,40 m2	N

2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:
del stavbe 1.:

uporabna površina		6,30 m2	U
neto površina	skupaj	6,30 m2	N

REKAPITULACIJA neto površine	**uporabna površina U**	**neto površina N**
1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2
skupaj	**134,70 m2 U**	**134,70 m2 N**

U / N = 1,00

OCENJEVANJE VREDNOSTI. **po nabavno vrednostnem načinu:**

Stroškovni pristop temelji na principu po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več,kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča,stroškov graditve izboljšav in pričakovanega donosa investitorja.
Indikacija vrednosti po nabavno vrednostnem načinu ima le manši vpliv na zaključno oceno tržne vrednosti in ga ne upoštevam!

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ,na donosu zasnovan način.

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po donosu zasnovanem načinu ,ki je ugotovljen na predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin,predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin,ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.
Vrednost nepremičnine je določena z nasledno enačbo: V= D/K,kjer je:
V..... vrednost nepremičnine
D..... neto donos
K..... mera kapitalizacije

Predpostavlja se,da je podobne nepremičnine moč dati v najem v danih tržnih razmerah.
Pripadajoče zemljišče in uporaba je vključena v najem.

Določitev donosa iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom,ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika,pred obdavčitvijo.
Najemnina ne vključuje stroškov davkov,tekočega vzdrževanja,varovanja,dobave energentov in drugih komunalnih storitev.

- Znižanje prihodka:
Znižanje prihodka je z nezasedenostjo,neizterljivost- izkustveno ocenjena možna nezasedenost glede na tržne razmere do - 5 % od efektivnega letnega prihodka.

- Stroški:
Stroške,potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.
- Stalni stroški:
Stalni stroški obsegajo stroške zavarovanja,nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.
Stalne stroške ocenim za -5%.
- Stroški rezervacije in popravila:
vključno z z nadomestitveno rezervo ocenim do -2% od efektivnega letnega prihodka.
- Stroški upravljanja in obratovanja vključno z nadomestno rezervo se oceni do -2% od efektivnega letnega prihodka.
- Spremenljivi stroški:
so stroški za dobavljeno vodo,elektriko,ogrevanje...običajno jih prevzame najemnik.
- Mera kapitalizacije: R
Mera kapitalizacije je določena z metodo dograjevanja,pri kateri se upošteva netvegano stopnjo donosa premijo za tveganje,likvidnost,upravljanje z naložbo,ter vračilo naložbe.
- Netvegana stopnjo donosa :
ocena 1,60 %
- Premija za tveganje:
pri nepremičninah,ki se oddajajo v najem in glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenim premijo 3%.
- Premija za likvidnost:
Nepremičnino je je v primerjavi z vrednostnimi papirji težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,0 do 1,5%; odločim se za mero likvidnosti v višini 1%.
- Premija za upravljanje naložbe;
Upravljalci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje 0,3- 0,4%; upoštevam mero 0,3%.
- Premija za vračilo naložbe:
Premija za vračilo naložbe je izgubljena vrednost zaradi fizičnega zastaranja in nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice,ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost.

Glede na vrsto in stanje nepremičnine upoštevam premijo za vračilo naložbe v višini za 1,0%.

Mera kapitalizacije -rekapitulacija:

Netvegana stopnja donosa		1,60 %
Premija in tveganje		3,00 %
Premija za likvidnost		1,00 %
Premija za upravljanje		0,40 %
Premija za vračilo naložbe	.....	1,00 %
Mera kapitalizacije		7,00 %

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

mesečna najemnina brez obratovalnih stroškov,tekočega vzdrževanja,varovanja.
Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino glede na lokacijo,leto izgradnje, leto izgradnje,velikost,vzdrževanje

Portal "CENILCI" SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije, po podatkih GURSa - evidenca trga nepremičnin-ETN o realiziranih najemnih poslih na prostem trgu nepremičnin v letu 2019.in 2020.v K.O. Karlovško predmestje z okolico:

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - najemnine stanovanjskih stavb:

opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	
ID posla	444.331	476.439	485.763	485.820	
sklenitev posla	6.9.2019.	21.6.2019.	3.2.2020.	19.06.2020.	
ocenjevana nepremičnina					
lokacija Karlovško predm.	Karlovško predm.	Vič	Trnovsko predmest.	Vič	
Ul.Gubčeve brigade 72.	Jurčkova c. 24A.,Lj	Cesta v zg.Log 73.	Črna vas 235.	Krištofova ul.7.	
uporabna površina m2	139,40	128,70	163,90	149,80	
neto površina m2	213,80	240,10	255,90	176,40	
zgrajeno 1988.leta	2.008	1.985	1.966	1.994	
pogodbena vrednost	1.800,00	1.300,00	800,00	700,00	EUR
EUR/m2	8,42	5,41	3,13	3,97	
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna				5,23	EUR/m2

prilagoditev:
lokacija,velikost,starost objekta,
povprečno + 40% 7,32 EUR/m2

neto skupaj m2 134,70 x 7,32 x 1,00 = 986,65 EUR

Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine			**skupaj**	**986,65**	**EUR/mes**
"	**986,65 EUR/mes.**	**x**	**12 =**	**11.839,79**	**EUR/leto**
	minus				
odbitek za neizkoriščenost		5%		-591,99	EUR/m2
odbitek za neiztrerljivost		3%		-355,19	"
Potencialni dohodek /leto				10.892,61	EUR/leto
stroški upravljanja in obratov./leto		2%		-217,85	"
nadomestitvena rezerva/leto-minus		2%		-217,85	"
efektivni neto dohodek /leto				10.456,90	EUR/leto
celotna letna stopnja kapitalizacije			**7,00 %**		
Vrednost nepremičnine	**EUR**	**10.456,90 /**	**0,07 =**	**149.384,31**	**EUR**

Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način
znaša skupaj 149.384,31 EUR

C. Način primerljivih prodaj -TRŽNI PRISTOP.

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

Portal "CENILCI" SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije, po podatkih GURSa - evidenca trga nepremičnin-ETN o realiziranih prodajnih poslih na prostem trgu nepremičnin v letu 2020. v K.O. Karlovškem predmestju z okolico - stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem,stavbiščem in funkcionalnem zemljiščem:

Obravnavane nepremičnine:

neto površine	**uporabna površina U**	**neto površina N**

1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:	128,40 m2 (PT,MAN.)	128,40 m2
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:	6,30 m2	6,30 m2
skupaj	**134,70 m2 U**	**134,70 m2 N**
U / N =	1,00	

stavbno zemljišče:

parcela št. 194/44	-	212 m2
leto izgradnje	-	1.988 leta - starost objekta je 33 let
obnova strehe	-	1.996 leta
komunalni priključki	-	elektrika, vodovod,kanalizacija

ogrevanje objekta je s centralno kurjavo
vzdrževanje objekta je povprečno

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem :

opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
ID posla	495.666	515.279	518.718	523.806	
sklenitev posla	23.4.2020.	1.10.2020.	29.10.2020.	4.12.2020.	
ocenjevana nepremičnina					
K.O. Karlovško predm.	K.O.Karlovško pr.	K.O.Trnovsko pr.	K.O.Trnovsko pr.	K.O.Trnovsko pr.	
Ul.Gubčeve brig.27.,Lj.	Ilovški Štradon 24.Lj	Pot na mah 10.,Lj.	Galjevica 42.,Lj.	Jesihov Štradon 55.,Lj.	
leto izgradnje 1988	1.988	2.005	1.985	1.990	
uporabna povr. 134,70	147,40	137,00	137,00	104,00	
neto povr.skupaj "	188,50	137,00	137,00	116,00	
U/N= 1	0,78	1,00	1,00	0,90	
stavbno zemljišče -stavbišče in funkcionalno zem.					povpr.m2
212 m2	439,00	200,00	180,00	246,00	266,25
pogodbena vrednost	280.000,00	275.000,00	192.000,00	300.000,00	EUR
EUR/m2	1.485,41	2.007,30	1.401,46	2.586,21	EUR/m2
		povprečna vrednost	skupaj	1.870,09	EUR/m2

Opravim prilagoditve na primerljivih neprimičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter prostorov,standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.
(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

PRILAGODITVE:

Ocenjevana nepr.	Primerljiva 1.:		Primerljiva 2.		Primerljiva 3.		Primerljiva 4.	
loacija Karlovško pred.								
čas prodaje 2021.l.		4		3		2		2
starost objekta1988.l.	enako		starejše	-4	slično		slično	
uporabna povr. 134,70	slična		slična		slična		večje	-2
neto povr.skupaj "	manša	5	slična		slična		slična	
U/N= 1		2						2
komunalna oprem.	enaka		enaka		enaka		enaka	
stavbno z.- 212 m2	manjša	-4	ista		večja	4	manjša	-2
vzdrževanje,tržnost		5		5		5		5
prilagoditve		12		4		11		5
prodajna cena EUR/m2	1.485,41		2.007,30		1.401,46		2.586,21	
ocenjevane neprem.	1.663,66		2.087,59		1.555,62		2.715,52	
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna					EUR/m2		2.005,60	

izračun:

1. št. stavbe 2002. - vmesna vrstna hiša:					
pritličje in mnsarda					
	m2	128,40 x	2.005,60 x	1,00 =	257.518,70 EUR
2. št. stavbe 2051.- vrtna lesena lopa:					
pritličje	m2	6,30 x	2.005,60 x	0,25 =	3.158,82 EUR
	m2	134,70		skupaj	260.677,52 EUR

Ocena tržne vrednosti nepremičnine	**1/1**	**znaša**	**skupaj**	**260.677,52 EUR**

LASTNINSKI DELEŽ

VITO LESTOVŠEK **lastninski delež do 1/4** ..... **65.169,38 EUR**

Ocenjujem,da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo,eventuelni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa,manjša pa je tudi iztržena vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja drugega lastnika. Izvesti je postopek delitve nepremičnine in vpis v zemljiško knjigo, kar je povezano s stroški.

znižanje vrednosti zaradi statusa solastništva ocena -7%

-4.561,86 EUR

lastninski delež do 1/4	**znaša**	**skupaj**	**60.607,52 EUR**

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

VRSTNA VMESNA STANOVANJSKA HIŠA št. stavbe 2002 in vrtna lopa št. stavbe 2051 K.O.1695
Karlovško predmestje, Ulica Gubčeve brigade 72., Ljubljana
ID znak: 1695- 199/44

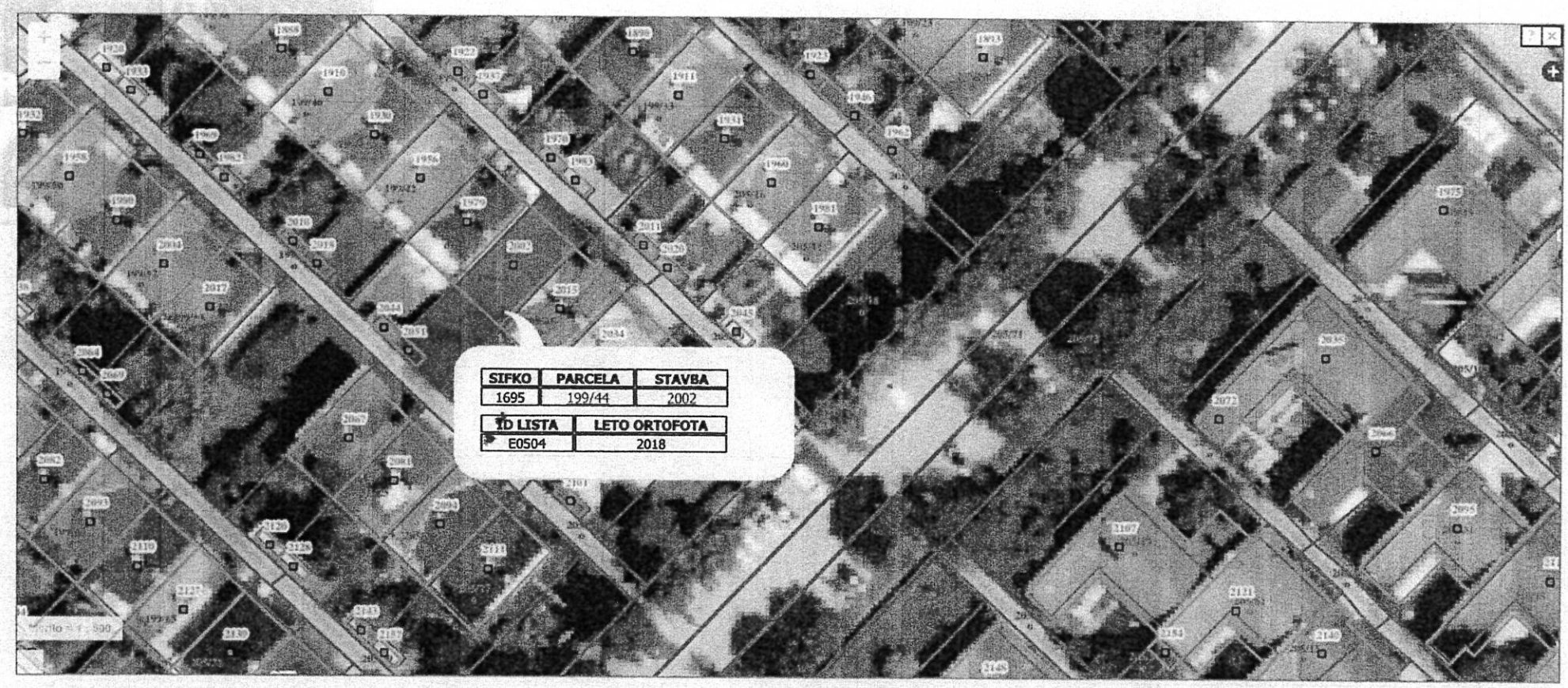
z vrednostmi per. 25.04.2021.	**lastniški delež do 1/4**		
	znaša	**skupaj**	**60.607,52 EUR**

Ljubljana 25.04.2021.

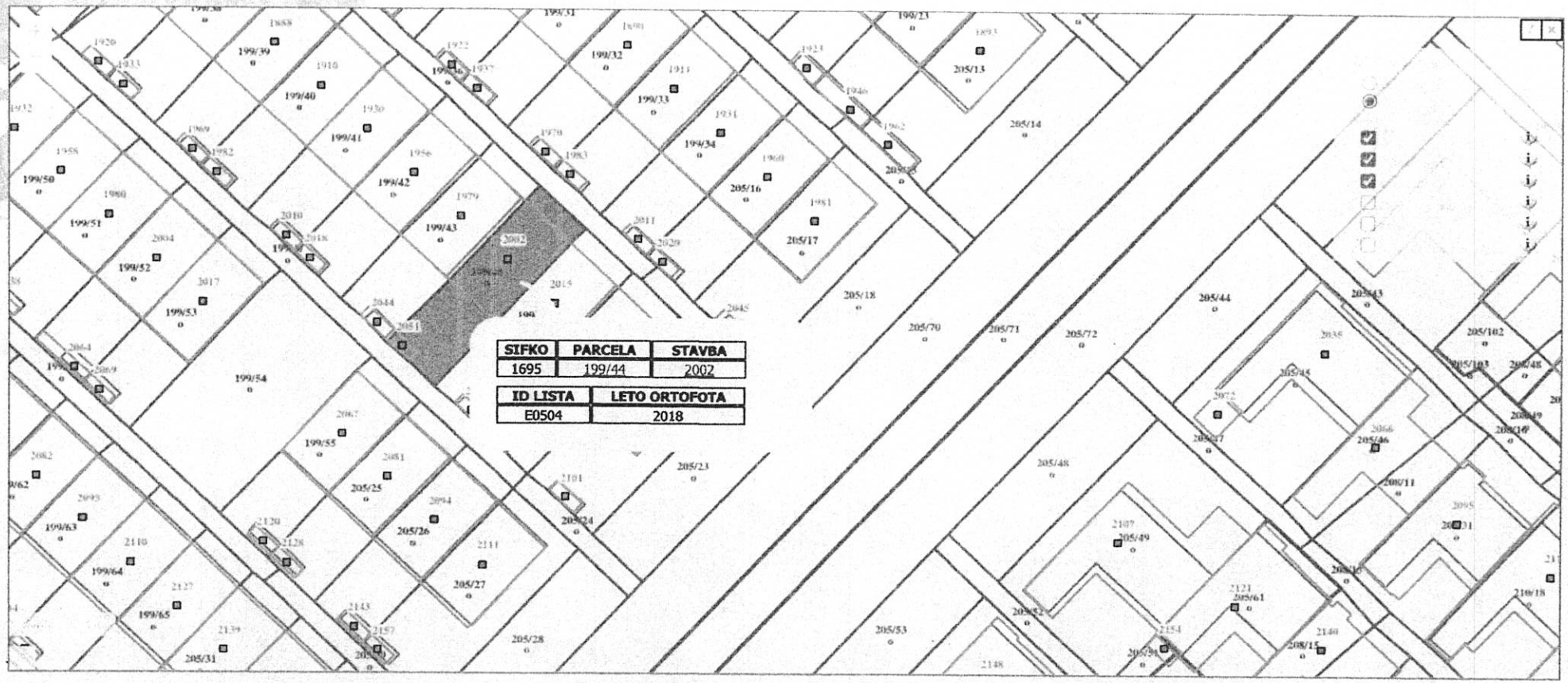
SOD. IN CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
IRENA MAVSAR
[redacted]

Cenilec
Irena Mavsar

Priloga:
- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- fotografije



K.O. 1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE


SIFKO
PARCELA
STAVBA
1695
199/44
2002
ID LISTA
LETO ORTOFOTA
E0504
2018

slika slika slika slika slika

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz	
1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE	199/44	212	NE	0,00		slika

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Zemljiški kataster**

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1695 Številka parcele 199/44

POVRŠINA PARCELE (M2)	212

DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	47,2
poseljena zemljišča tloris stavbe	52,8

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	212

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*107	2002
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*6	2051

* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

slika slika slika slika slika

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz	
1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE	2002	NE	1		slika

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Zbirni kataster GJI** **Drugi upravljavci**

Katastrska občina 1695 številka stavbe 2002 VRSTNA vmesna stanov. stavba

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Ljubljana, Ulica Gubčeve brigade 72

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE	199/44	*107

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	8,8
LETO IZGRADNJE STAVBE	1988
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	4 - vmesna
LETO OBNOVE STREHE	1996
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
Telemach, širokopasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe slika

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	NE	slika

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1695 številka stavbe 2002 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Ulica Gubčeve brigade 72
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	128,4
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	128,4
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
bivalni prostor	128,40

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih slika

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE	2051	NE	1		slika

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Zbirni kataster GJI Drugi upravljavci

Katastrska občina 1695 številka stavbe 2051 - VRTNA LOPA

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)

1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE	199/44	*6

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	3,1
LETO IZGRADNJE STAVBE	1988
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe slika

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	
1	-	Nestavba	NE	slika

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 1695 številka stavbe 2051 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Nestavba
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	6,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	6,3
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
prostor z omejeno uporabo	6,30

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih slika

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

1.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 16.1.2021 - 19:45:17

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1695 199/44

katastrska občina 1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE **parcela** 199/44 (ID 1064511)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20171414
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4 ✓
imetnik:
1. EMŠO: 0603955******
   osebno ime: Vito Verstovšek
   naslov: Ulica Gubčeve brigade 072, 1000 Ljubljana

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
21061307	10.04.2019 16:17:11	401 - vknjižena hipoteka
20929919	15.05.2019 10:34:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 21008381
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 3/4
imetnik:
1. EMŠO: 2412956******
   osebno ime: Eva Verstovšek
   naslov: Ulica Gubčeve brigade 072, 1000 Ljubljana

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 21061307
čas začetka učinkovanja 10.04.2019 16:17:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE **parcela** 199/129 (ID 1520029)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 30.000,00 EUR
obresti 4,8% letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.12.2019
dodatni opis:
Vračilo glavnice v višini 30.000,00 EUR do dne 31.12.2019, s pogodbenimi zamudnimi obrestmi 4,8 % p.a., zamudnimi obrestmi v višini zakonskih zamudnih obresti povečanih za 50% in drugimi stroški z možnostjo odpoklica in pogoji iz posojilne pogodbe.
imetnik:
1. EMŠO: 0411959******
   osebno ime: Dragica Sever
   naslov: Ob dolenjski železnici 222, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20171414

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

ID pravice / zaznambe 20929919
čas začetka učinkovanja 15.05.2019 10:34:17
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1695 KARLOVŠKO PREDMESTJE **parcela** 199/44 (ID 1064511)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.139.626,41 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 12.04.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.139.626,41 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 1508/2019 z dne 13.05.2019.
imetnik:
1. matična številka: 6339620000
   firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.
   naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:
20171414

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20929920	15.05.2019 10:34:17	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 20929920
čas začetka učinkovanja 15.05.2019 10:34:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka I 1508/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 1508/2019 z dne 13.05.2019.

72