

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

E: miran.bulovec@bumapi.si

M: 041 673-007

In 35/2008

## POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3,  
kar v naravi predstavlja POSLOVNE PROSTORE v pritličju poslovne stavbe,  
številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih  
prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in GARAŽNE PROSTORE v kleti poslovne stavbe,  
številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3,  
neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>,

na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B,  
4270 Jesenice,

skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj  
s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba  
v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3,  
vse katastrska občina 2175 Jesenice,

ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi,  
zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3



Kranj, 14. november 2022

# 1 – POVZETEK POROČILA

<b>PREDMET POROČILA:</b>	<u>2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3</u> , kar v naravi predstavlja <u>POSLOVNE PROSTORE</u> v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, <u>neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup></u> in <u>GARAŽNE PROSTORE</u> v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, <u>neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup></u> , <u>na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice</u> , skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, <u>ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi</u> , zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3
<b>IDENTIFIKACIJSKI ZNAK V ZEMLJIŠKI KNJIGI:</b>	2175 297/3 (zemljišče)
<b>KATASTRSKA OBČINA:</b>	2175 Jesenice
<b>ŠTEVILKA STAVBE:</b>	1077
<b>ŠTEVILKI DELOV STAVBE:</b>	2 3
<b>LASTNIK OCENJEVANE NEPREMIČNINE:</b>	Dejan REŽEK Cesta na Markovec 1 D 6000 KOPER
<b>UPORABNIK OCENJEVANE NEPREMIČNINE:</b>	najemnik
<b>NAROČNIK POROČILA:</b>	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH po okrožnem sodniku Hubertu Rotu Cesta maršala Tita 37 4270 JESENICE

<b>OCENJEVALEC VREDNOSTI:</b>	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ
<b>LICENCA CENILCA:</b>	odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 756-151/97
<b>NAMEN OCENE VREDNOSTI:</b>	ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika proti dolžniku, označba spisa <b>In 35/2008</b>
<b>PODLAGA VREDNOSTI:</b>	tržna vrednost v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022
<b>DATUM OGLEDA OCENJEVANIH PROSTOROV:</b>	03.11.2022
<b>DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:</b>	03.11.2022
<b>DATUM ZAKLJUČKA POROČILA:</b>	14.11.2022
<b>OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANIH PROSTOROV:</b>	<b><u>301.000 Eur</u></b>

## **2 – SPREMNO PISMO**

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

Kranj, 14.11.2022

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
okrožni sodnik Hubert Rot  
Cesta maršala Tita 37  
4270 JESENICE

### **ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI POSLOVNIH PROSTOROV Z GARAŽNIMI PROSTORI NA JESENICAH, CESTA MARŠALA TITA 1 B**

Na osnovi vašega sklepa sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic, na ocenjevanji nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nepremičninskih pravic na tej posesti. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmet ocenjevanja obsega 2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3, kar v naravi predstavlja POSLOVNE PROSTORE v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in GARAŽNE PROSTORE v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>, na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice, skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje nepremičnin in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Oceno vrednosti sem pripravil na podlagi analiz trga nepremičnin, po načinu primerjave primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevani nepremičnini.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržna vrednost ocenjevane nepremičnine, na dan 03.11.2022, znaša:

**301.000 Eur.**

Utemeljitev za moje zaključke, o navedeni tržni vrednosti, so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ



### **3 – VSEBINA POROČILA**

<b>1</b>	<b>POVZETEK POROČILA</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>SPREMNO PISMO</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VSEBINA POROČILA</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>UVODNI DEL</b>	<b>8</b>
4.1	OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI	8
4.1.1	Predmet vrednotenja	8
4.1.2	Lastnik ocenjevane nepremičnine	8
4.1.3	Naročnik poročila	8
4.1.4	Namen vrednotenja	8
4.1.5	Podlaga vrednosti	8
4.1.6	Izbran pristop vrednotenja	11
4.1.7	Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji	11
4.1.8	Datum ogleda ocenjevanih prostorov	12
4.1.9	Datum vrednotenja	12
4.1.10	Datum zaključka poročila	12
4.1.11	Sklepna ocena vrednosti	12
4.2	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	13
4.3	PRILOGE POROČILU	15
4.4	VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV	15
<b>5</b>	<b>ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE</b>	<b>19</b>
6.1	ANALIZA OBČINE IN SOSESKE	19
6.2	ANALIZA LOKACIJE	21
6.3	PROMETNE POVEZAVE	22
6.4	JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA	22
6.5	ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANIH PROSTOROV	22
6.6	ZAKLJUČEK	23
<b>7</b>	<b>OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE</b>	<b>23</b>
7.1	IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE	23
7.2	URBANISTIČNI PREDPISI	23
7.3	OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA NA KATEREM STOJI STAVBA V KATERI SE NAHAJAJO OCENJEVANI PROSTORI	24
7.4	OPIS IN ANALIZA STAVBE V KATERI SE NAHAJAJO OCENJEVANI PROSTORI	25
7.5	OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH PROSTOROV	26
7.6	NETO TLOORISNA POVRŠINA OCENJEVANIH PROSTOROV	34

<b>8 OCENA VREDNOSTI.....</b>	<b>34</b>
8.1 SPLOŠNO.....	34
8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	35
8.2.1 SPLOŠNO.....	35
8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA.....	36
8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH.....	36
8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....	36
8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH PROSTOROV OCENJEVANIM PROSTOROM.....	37
8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANIH PROSTOROV NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	43
<b>9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI.....</b>	<b>44</b>
<b>10 PRILOGE POROČILU.....</b>	<b>45</b>

## **4 – UVODNI DEL**

### **4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI**

**4.1.1 Predmet vrednotenja:** 2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3, kar v naravi predstavlja POSLOVNE PROSTORE v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in GARAŽNE PROSTORE v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>, na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice, skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3.

**4.1.2 Lastnik  
ocenjevane  
nepremičnine:**

**1/1 deleža**  
Dejan REŽEK  
Cesta na Markovec 1 D  
6000 KOPER.

**4.1.3 Naročnik poročila:**

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
po okrožnem sodniku Hubertu Rotu  
Cesta maršala Tita 37  
4270 JESENICE.

**4.1.4 Namen vrednotenja:**

ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika proti dolžniku, označba spisa **In 35/2008**.

**4.1.5 Podlaga vrednosti:**

pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine sem uporabil za podlago vrednosti tržno vrednost.

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

**Ocenjeni znesek** se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama.



**Tržna vrednost** je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu, **na datum ocenjevanja vrednosti**, v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo lahko prodajalec razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

Pojem »**naj bi zamenjala sredstva**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

**Na datum ocenjevanja vrednosti pomeni**, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna in neprimerna.

Pojem »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen, niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga.

Pojem »**voljan prodajalec**« se nanaša na tistega, ki ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko dosežemo na prostem trgu, po ustreznem trženju.

Pojem »**posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanimi strankama, ki delujeta neodvisno.

»**Po ustreznem trženju**« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče razumno doseči. Čas izpostavljenosti mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število udeležencev.

Pojem »**pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno**« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni

prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu.

Pojem »**brez prisile**« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstev brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

**Tržna vrednost je torej definirana** kot najverjetnejša cena, ki je, gledana z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri, tako kupec kot prodajalec, delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. V to definicijo je vključena izvršitev prodaje, na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca, pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in običajih za to vrsto nepremičnine na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost, na dan vrednotenja, pomeni pregled in oceno vrednosti nepremičnine, v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno, v takratnem trenutku in brez

domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma vrednotenja.

**Glede na navedeno so bile pri vrednotenju ocenjevanih prostorov v skladu z možnostmi upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo in/ali bi lahko vplivale na ocenjeване prostore v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.**

#### **4.1.6 Izbran pristop vrednotenja:**

pri ocenjevanju vrednosti sem preučil tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način,
- način kapitalizacije donosa.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da v konkretnem primeru uporabim **način primerljivih prodaj nepremičnin**, kateri predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

**Način primerljivih prodaj** je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oziroma investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja, z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

#### **4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji:**

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, sem črpal iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- nepremičnina je vrednotena, kot, da ni obremenjena z dolгови,

- nepremičnina je vrednotena brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla,
- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenju nepremičnine sem bil popolnoma neodvisen,
- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o pošteni tržni vrednosti, bom prejel plačilo, ki ni vezano na oceno vrednosti, ki bila posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen, s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori posebno,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu,
- cenitveno poročilo je izdelano v enem (1) izvodu. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

<b>4.1.8 Datum ogleda ocenjevanih prostorov:</b>	03.11.2022
<b>4.1.9 Datum vrednotenja:</b>	03.11.2022
<b>4.1.10 Datum zaključka poročila:</b>	14.11.2022
<b>4.1.12 Sklepna ocena vrednosti:</b>	<b><u>301.000 Eur</u></b>



## 4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

Kranj, 14.11.2022

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnine, **2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3**, kar v naravi predstavlja **POSLOVNE PROSTORE** v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in **GARAŽNE PROSTORE** v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice**, skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3,

### I Z J A V L J A M, d a

- je cenitveno poročilo izdelano v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022, v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmeta tega poročila,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- 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, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost ter, da sem ocenil primernost in presodil nepristranskost vseh podatkov, katere sem uporabil pri svojem delu,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,

- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bila ugodna za naročnika, ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal nepremičnino, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ



## **4.3 PRILOGE POROČILU**

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice, iz zemljiške knjige in katastra stavb, z dne 14.11.2022,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbi številka 1077 in njenima deloma, številki delov 2 in 3, katastrska občina 2175 Jesenice,
- izris zemljišča, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice,
- fotografije ocenjevane nepremičnine.

## **4.4 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV**

- zborniki IX., VIII., VII., VI., V., IV., III., II. in I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, leta 2021, 2020, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 in 2012 (organizator Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije),
- zbornik seminarja stvarna služnost in stavbna pravica, februar 2017 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, junij 2009 (Ministrstvo za pravosodje RS in SICGRAS),
- dosegljive informacije iz dnevnega, periodičnega tiska, oglasnikov ter internetnih spletnih strani,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- prostorsko informacijski sistem občin – iObčina,
- ogled na kraju samem,
- izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevane nepremičnine,
- prostorski akti Občine Jesenice.

## **5 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

### **SPLOŠNO**

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ko jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

### **NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2020**

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je v letu 2020 v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je v letu 2020 na ravni države upadlo za 12 odstotkov. Število transakcij z zazidljivimi zemljišči se je v letu 2020 kljub epidemiji celo povečalo, in sicer za 4 odstotke v primerjavi z letom 2019. To je predvsem posledica vse večjega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki se, tako kot tudi povpraševanje po hišah, zaradi visokih cen stanovanj v večjih mestih vse bolj seli na obrobje oziroma v okolico le-teh.

Najbolj občuten je bil v letu 2020 padec prometa z nepremičninami v prvem valu epidemije od marca do maja. Število realiziranih prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo aprila 2020, ko je bilo najmanjše, za dve tretjini manjše kot aprila 2019, prodaj poslovnih nepremičnin za skoraj 70 odstotkov, prodaj zazidljivih zemljišč pa za polovico. V obdobju do drugega, oktobrskega vala epidemije so predvsem prodajalci in kupci stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo poizkušali vsaj deloma nadoknaditi spomladanski izpad trgovanja. Na ta račun je bilo v tem obdobju število realiziranih transakcij z nepremičninami celo večje kot v istem obdobju leta 2019.



Z drugim valom epidemije, ko je ponovno stopila v veljavo tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, se je promet z nepremičninami ponovno zmanjšal, a bistveno manj kot prvič. Decembra 2020 je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami za okoli četrtno manjše kot decembra 2019, medtem ko je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči kar za 10 odstotkov večje.

## POSLOVNE NEPREMIČNINE

Za poslovne nepremičnine je bilo leta 2020 realiziranih okoli 1.050 transakcij s pisarnami in okoli 650 transakcij z lokali. 65 odstotkov prodaj pisarn so predstavljali klasični pisarniški prostori, 30 odstotkov prostori za poslovanje s strankami in 5 odstotkov zdravniške ordinacije. 72 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 28 odstotkov pa gostinski lokali. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

V letu 2019 je trg lokalov zaznamovala prodaja večjega števila trgovskih centrov in velikih trgovin po vsej Sloveniji. V glavnem je šlo je za odprodajo nepremičnin velikih domačih trgovcev po principu »prodaj in najemi nazaj« (sell and lease back), kupci pa so bili praviloma tuji nepremičninski skladi. Na začetku leta 2019 je zamenjalo lastnika 10 Mercatorjevih nakupovalnih centrov, vključno z največjim v ljubljanski Šiški. Sledila je prodaja 15 Merkurjevih supermarketov ter štirih Tuševih trgovin, vključno z nakupovalnim centrom v Mariboru, ob koncu leta pa je bil potrjen še nakup 10 trgovskih centrov Qlandija.

Zaradi omenjenih transakcij se je v primerjavi z letom prej povprečna prodana površina lokalov na ravni države leta 2019 statistično povečala za skoraj 70 odstotkov, njihova povprečna cena pa se je znižala za skoraj četrtno. Dejansko so leta 2019 cene majhnih in srednje velikih lokalov, ki so po številu predstavljali okoli 95 odstotkov vseh transakcij, več ali manj stagnirale.

### Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	264	271	330	333	313
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.200	990	1.220	950	720
Leto izgradnje (mediana)	1982	1983	1986	1988	1988
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	125	120	115	125	210

Leta 2019 so kupoprodaje trgovskih in storitvenih lokalov predstavljale okoli 70 odstotkov vseh evidentiranih transakcij z lokali, gostinskih lokalov pa okoli 30 odstotkov.

Ob upoštevanju velikostne strukture prodanih lokalov in dejstva, da cene lokalov na kvadratni meter prodane površine z velikostjo močno padajo, ne glede na statistična nihanja povprečnih cen lokalov ocenjujemo, da je bil po obratu leta 2015 tudi za lokale prisoten zmeren trend rasti cen. Po oceni so cene lokalov v obdobju od leta 2015 do 2019 na ravni države zrasle za okoli 5 odstotkov. Cene majhnih lokalov, s površino do 100 m<sup>2</sup>, ki predstavljajo okoli 70 odstotkov vseh realiziranih transakcij, so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 v povprečju višje za dobrih 10 odstotkov, medtem ko so se cene srednje velikih in velikih lokalov, tudi na račun že omenjenih prodaj trgovskih centrov, občutno znižale. V povprečju so v Sloveniji cene lokalov v zadnjih štirih letih rasle precej počasneje kot cene stanovanjskih nepremičnin, a hitreje kot cene pisarn.

#### Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	81	66	118	103	78
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.930</b>	<b>1.810</b>	<b>2.010</b>	<b>1.840</b>	<b>1.420</b>
Leto izgradnje (mediana)	1986	1989	1986	1989	1988
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	75	95	70	100
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	11	14	24	26	38
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.270</b>	<b>1.180</b>	<b>1.000</b>	<b>960</b>	<b>1.200</b>
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982	1995
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	100	165	130	100	75
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	34	18	29	27	36
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>980</b>	<b>660</b>	<b>880</b>	<b>1.110</b>	<b>970</b>
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986	1986
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	150	80	65	105
<b>CELJE</b>					
Velikost vzorca	5	15	18	12	22
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>860</b>	<b>840</b>	<b>600</b>	<b>760</b>	<b>880</b>
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1992	1973	1980
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	50	140	100	150	95
<b>KOPER</b>					
Velikost vzorca	9	11	12	8	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.430</b>	<b>1.700</b>	<b>1.260</b>	<b>1.660</b>	<b>910</b>
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925	1986
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	95	90	90	40	105
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	14	18	16	7	11
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.890</b>	<b>1.670</b>	<b>1.240</b>	<b>2.410</b>	<b>2.040</b>
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986	1990
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	95	60	225	85	75

Tako kot za pisarne je bilo tudi za lokale na obravnavanih analitičnih območjih v zadnjih petih letih realiziranih skoraj 60 odstotkov vseh kupoprodaj lokalov v državi. V Ljubljani je bilo realiziranih 30 odstotkov, v Mariboru slabih 10 odstotkov, v Okolici Ljubljane slabih 8 odstotkov, v Celju 5 odstotkov, na Obali brez Kopra 4 odstotke in v Kopru 3 odstotke.

Cene lokalov izven velikih trgovskih centrov so močno povezane s cenami stanovanjskih nepremičnin. Tako so tradicionalno najvišje cene lokalov v glavnem mestu in v obmorskih krajih. V ostalih večjih mestih, vključno z Mariborom, so precej nižje. V Mariboru so cene lokalov v povprečju za polovico nižje kot v Ljubljani. Na račun paketnih prodaj trgovskih

centrov, ki se praviloma ne glede na različna območja države prodajajo po enotni ceni, cene lokalov v Mariboru v primerjavi z Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj kot cene stanovanjskih nepremičnin in pisarn.

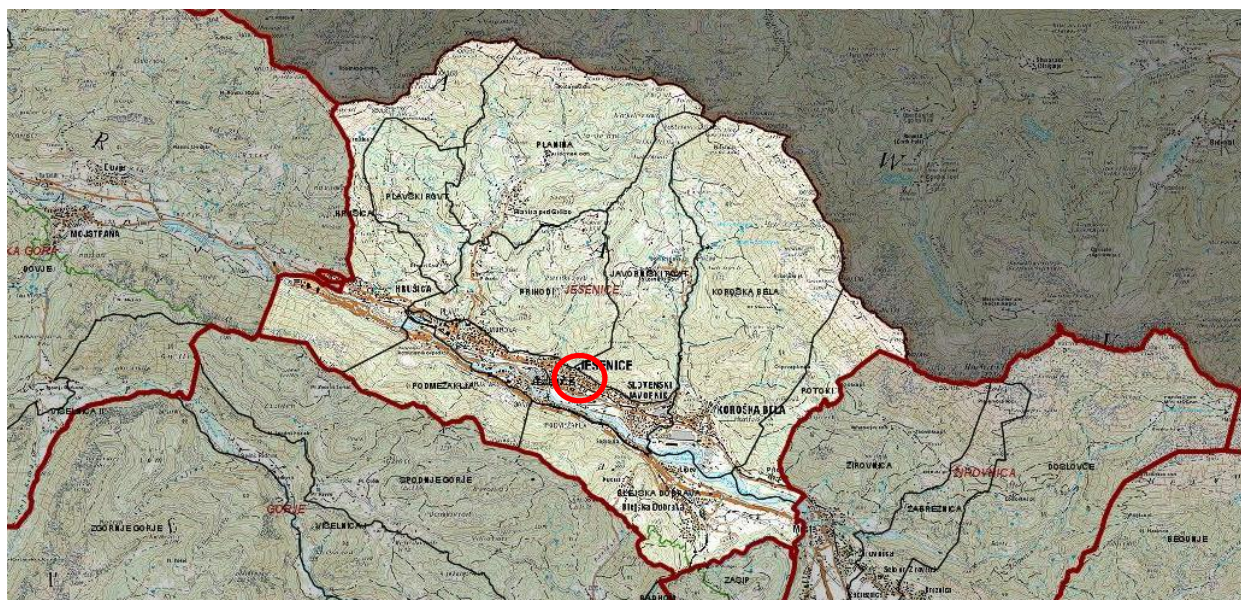
V Ljubljani je bil, kljub nihanju povprečnih cen zaradi medletnih sprememb v tipu in lastnostih prodanih lokalov, po letu 2015 prisoten trend rasti cen. Ocenjujemo, da so bile leta 2019, podobno kot za pisarne, cene lokalov v primerjavi z letom 2015 višje za 10 do 15 odstotkov. To je bilo precej nad slovenskim povprečjem, kar kaže, da so cene lokalov na ostalih območjih Slovenije v tem obdobju praviloma padle ali stagnirale. Po oceni so se najemnine lokalov v Ljubljani v istem obdobju zvišale za okoli 10 odstotkov.

## **6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE**

### **6.1 ANALIZA OBČINE IN SOSESKE**

Soseska je skupina komplementarnih načinov uporabe zemlje. Meje soseske so določene, ker nepremičnine znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti. Prav tako pa so tudi nepremičnine podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

Ocenjevani prostori so locirani v gorenjski regiji, v **Občini Jesenice**, v **mestu Jesenice**, v krajevni skupnosti Sava. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.



**Občina Jesenice** je ena izmed večjih občin v Republiki Sloveniji in se razprostira na skrajnem severozahodu Slovenije. Obsega 76 km<sup>2</sup> površine. Na severu jo omejuje avstrijska meja za Klekom, Golico in Sedlom Suha, na zahodu pa karavanški predor, ki je obenem tudi najkrajša cestna povezava Gornjesavskega in širšega slovenskega



območja z Zahodno Evropo. Obsega večji del Doline ob Savi ter stranske gorske doline med Karavankami in visokimi grebeni Julijskih Alp. Na začetku ozke doline, kjer se Mežakla s podgorjem najbolj približa Karavankam, so zrasle **Jesenice**, delavsko, železarsko, hokejsko, obmejno mesto in občinsko središče. Pestra zgodovina Jesenic je pustila dolgotrajen pečat ne le pri prebivalcih, ki tu živijo in delajo, ampak tudi v kraju, kjer najdemo številne ohranjene kulturne spomenike, prenekatera pročelja jeseniških mestnih poslopij, mnoge razstavljene najdbe in ohranjene zapise.

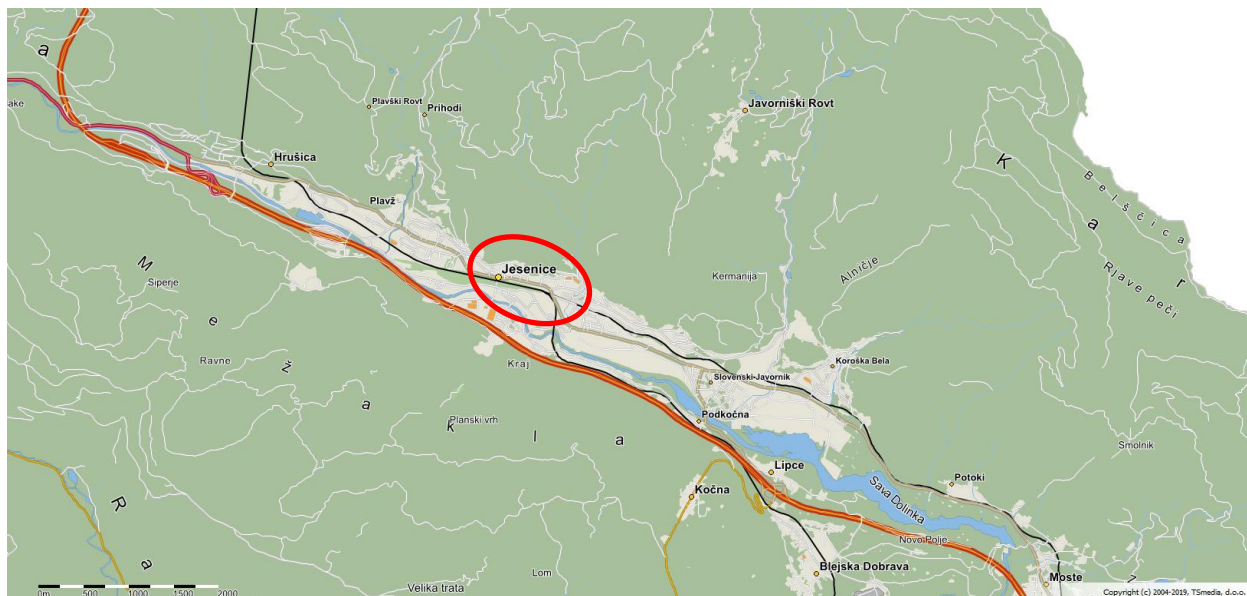
V novejšem času se Jesenice iz pretežno industrijskega mesta počasi spreminjajo tudi v turistično razvitejše območje. Okoliške vasi, planine, gore, reke, potoki, smučišča in gozdne poti, privabljajo vedno številčnejše obiskovalce.

Danes je občina Jesenica upravno središče za Zgornjesavsko dolino (upravna enota, uprava za obrambo, davčni urad, okrajno sodišče). Zgrajena je dobra prometna, telekomunikacijska, komunalna in druga infrastruktura. V občini delujejo številna športna (izpostaviti velja Hokejski klub Acroni Jesenice), kulturna, umetniška in druga društva. V občini se nahaja več nakupovalnih središč in industrijskih con, splošna bolnišnica (s porodnišnico), zdravstveni dom, gledališče, kino, knjižnica in več šol. Skozi občino vozi 7 mesnih linij. V zadnjem času se pospešeno obnavlja in spreminja namen zemljišč, kjer so nekoč stali industrijski obrati. Spomin na le-te ohranjajo preostali proizvodni obrati in Gornjesavski muzej.

Občina Jesenice obsega naselja Blejska Dobrava, Hrušica, Javorniški Rovt, Jesenice, Kočna, Koroška Bela, Lipce, Planina pod Golico, Plavški Rovt, Podkočna, Potoki, Prihodi in Slovenski Javornik.

Občina Jesenice ima skupno cca 22.000 prebivalcev (povprečna gostota prebivalstva je cca 290 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Dejstvo je, da je, glede na število delovnih mest, dnevnih migracij precej. Del prebivalstva hodi na delo iz občine Jesenice, in sicer v smeri proti Ljubljani, nekaj pa jih dnevno hodi na delo v sosednjo Avstrijo in Italijo.

## LOKACIJA SOSESKE:



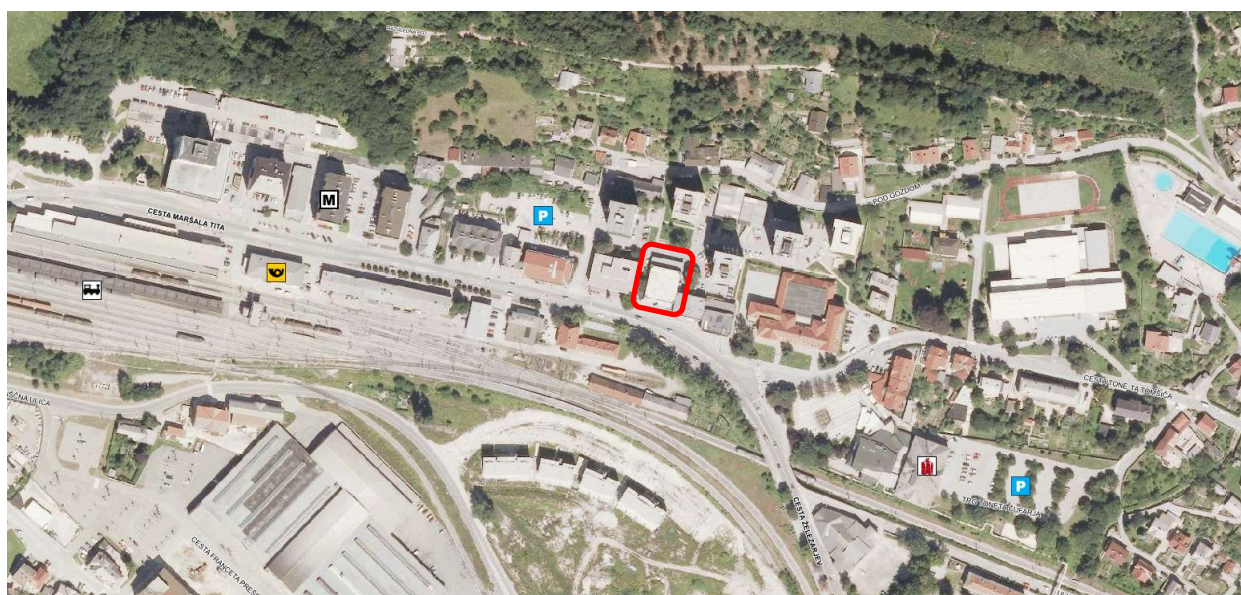
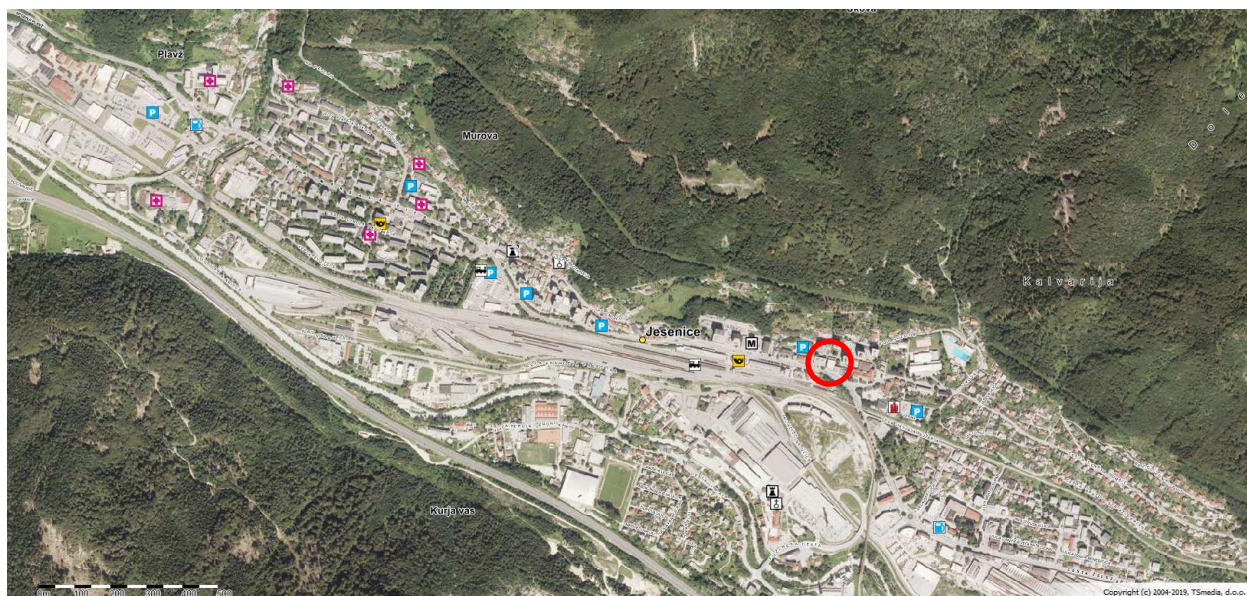


## 6.2 ANALIZA LOKACIJE

Ocenjevani prostori so locirani v gorenjski regiji, v Občini Jesenice, **v mestu Jesenice**, v krajevni skupnosti Sava. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.

Zemljišče, parcelna številka zemljišča 1077, katastrska občina 2175 Jesenice, površine zemljišča 427 m<sup>2</sup>, na katerem stoji stavba, v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, je komunalno opremljeno z asfaltirano javno ceto, pločnikom, javno razsvetljavo, vodovodnim, električnim, kanalizacijskim, toplovodnim in telekomunikacijskim omrežjem ter kabelsko TV. Širše in ožje območje ocenjevanih prostorov je večinoma pozidana s stanovanjskimi objekti, objekti javnih storitev in objekti družbenega standarda. Lokacija ocenjevanih prostorov za poslovne namene je dobra saj so locirani v centru Jesenic, ob glavni cesti, katera vodi skozi Jesenice.

### LOKACIJA OCENJEVANIH PROSTOROV:





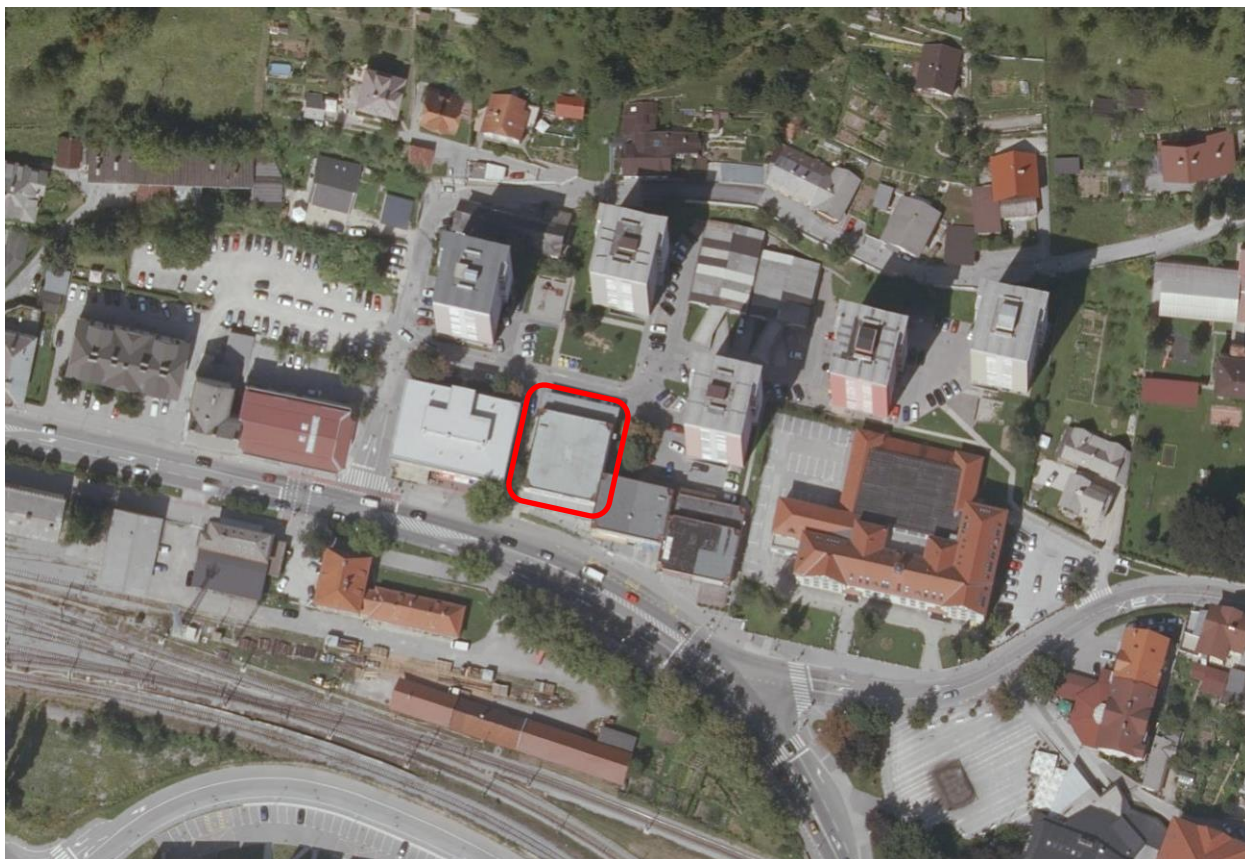
## 6.3 PROMETNE POVEZAVE

Dostop do stavbe, v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, je po občinski kategorizirani asfaltirani javni cesti – Cesti maršala Tita. Glavna avtobusna postaja in glavna železniška postaja sta oddaljeni 400 m. Oddaljenost ocenjevanih prostorov od glavnega mesta Slovenije, Ljubljane, je 62,2 km, od mednarodnega letališča Aerodrom Ljubljana, 43,1 km, od avtocestnega priključka, Jesenice vzhod, na avtocesto Karavanški predor – Ljubljana, 4,0 km in avtocestnega priključka, Jesenice zahod, na avtocesto Ljubljana - Karavanški predor, 4,9 km.

## 6.4 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA

Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so blizu ocenjevanih prostorov.

## 6.5 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANIH PROSTOROV



## 6.6 ZAKLJUČEK

Širše in ožje območje ocenjevanih prostorov je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti, objekti javnih storitev in objekti družbenega standarda. Lokacija ocenjevanih prostorov za poslovne namene je dobra saj so locirani v centru Jesenic, ob glavni cesti, katera vodi skozi Jesenice.

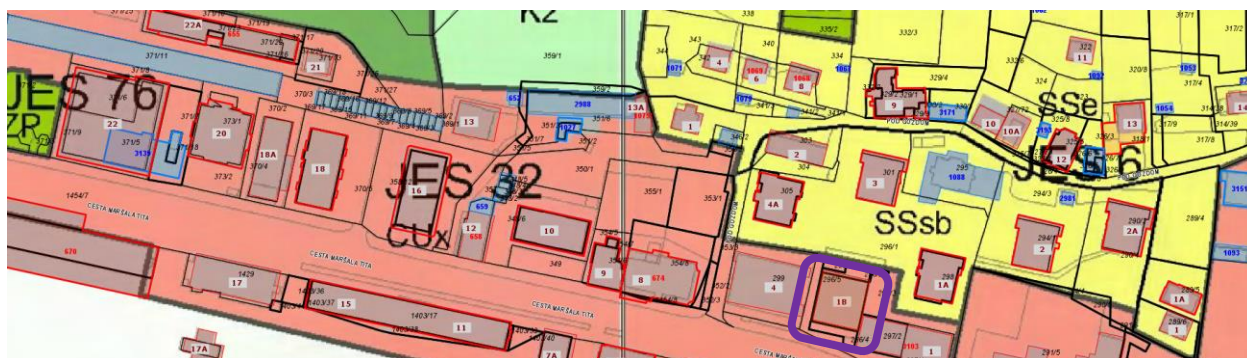
## 7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

### 7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmet cenitve je 2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3, kar v naravi predstavlja **POSLOVNE PROSTORE** v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in **GARAŽNE PROSTORE** v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice**, skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3.

### 7.2 URBANISTIČNI PREDPISI

Stavba, v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, je postavljena v skladu z urbanističnimi predpisi občine Jesenice, ki urejujejo ureditev predmetnega območja. Stavba je locirana v enoti urejanja prostora **Jesenice 32; JES 32. Osnovna namenska raba** zemljišča, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice, površine zemljišča 427 m<sup>2</sup>, na katerem stoji stavba, v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, je **CU – osrednja območja centralnih dejavnosti**.

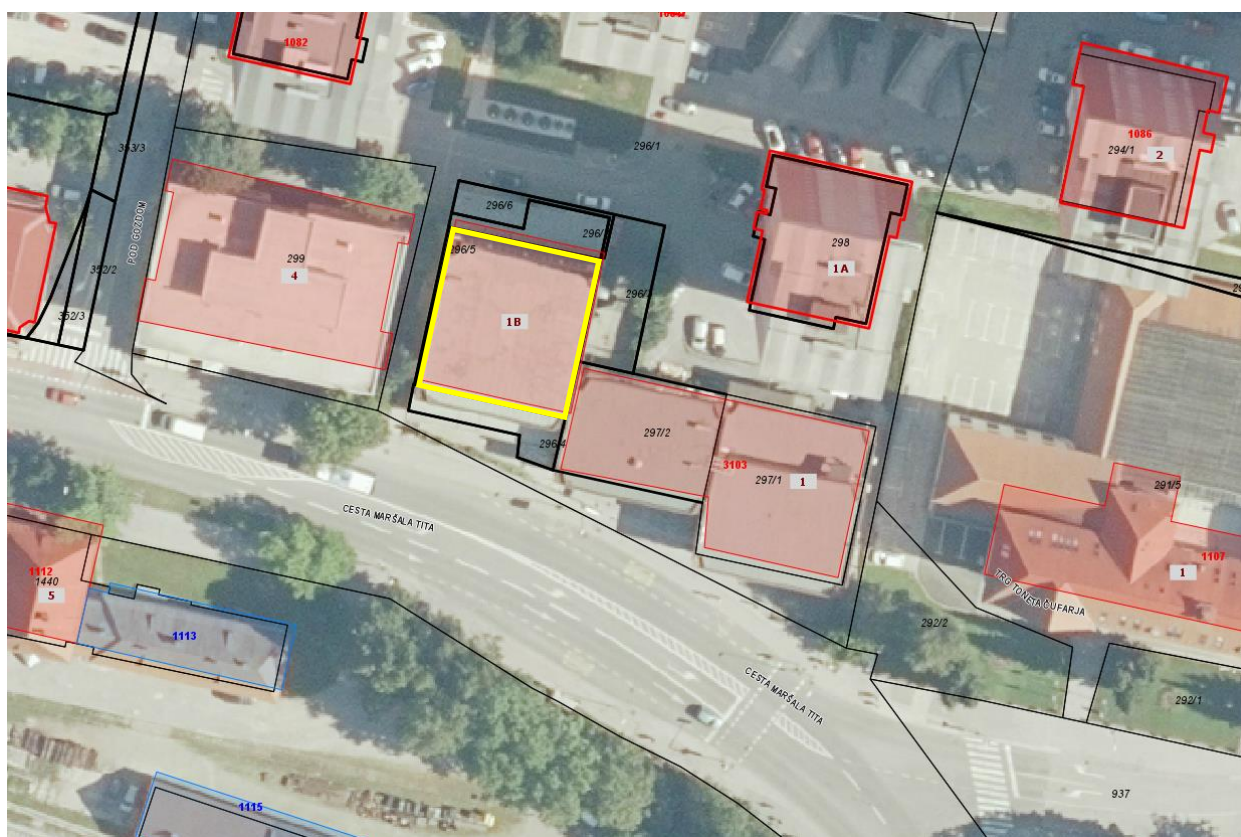




## 7.3 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA NA KATEREM STOJI STAVBA V KATERI SE NAHAJAJO OCENJEVANI PROSTORI

Zemljišče, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice, površine zemljišča 427 m<sup>2</sup>, je stavbno zemljišče na katerem stoji stavba brez funkcionalnega zemljišča, v kateri se nahajajo ocenjevani prostori. Zemljišče je pravilne pravokotne oblike. Teren je raven.

IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 297/3,  
KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE



PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 297/3,  
KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
297/3	pozidana zemljišča tloris stavbe	100 %
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>100 %</b>

NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
osrednja območja centralnih dejavnosti	100 % (427 m <sup>2</sup> )
<b>SKUPAJ:</b>	<b>100 % (427 m<sup>2</sup>)</b>



## 7.4 OPIS IN ANALIZA STAVBE V KATERI SE NAHAJAJO OCENJEVANI PROSTORI

Stavba, v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, je poslovni objekt, kateri ima 3 etaže - klet, pritličje in nadstropje. Številka stavbe je 1077, katastrska občina 2175 Jesenice. Pritličje in nadstropje sta namenjena poslovnim prostorom, klet pa garažni hiši. Stavba stoji na zemljišču, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice, površine zemljišča 427 m<sup>2</sup>. Teren je raven. Dostop do stavbe je po občinski kategorizirani asfaltirani javni cesti – Cesti maršala Tita 1 B. Stavba je bila zgrajena leta 1960. Osnovna konstrukcija stavbe je armirano betonska skeletna z zidanimi stenami. Streha je ravna, armiranobetonska, z ustrezno hidroizolacijo, po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije obnovljena leta 2004. Fasada je termo izolirana, ometana in barvana, po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije obnovljena leta 2004. Vertikalna komunikacija je urejena z dvigalom in troramnimi stopnicami. Stavba je priključena na električno, vodovodno, kanalizacijsko, toplovodno in telekomunikacijsko omrežje. Stavba je tehnično varovana. Ogrevanje je daljinsko (vročevod) – centralno, preko radiatorjev.

JUŽNA STRAN



ZAHODNO – JUŽNA STRAN



SEVERNO – ZAHODNA STRAN



ZAHODNA STRAN



VZHODNO – SEVERNA STRAN



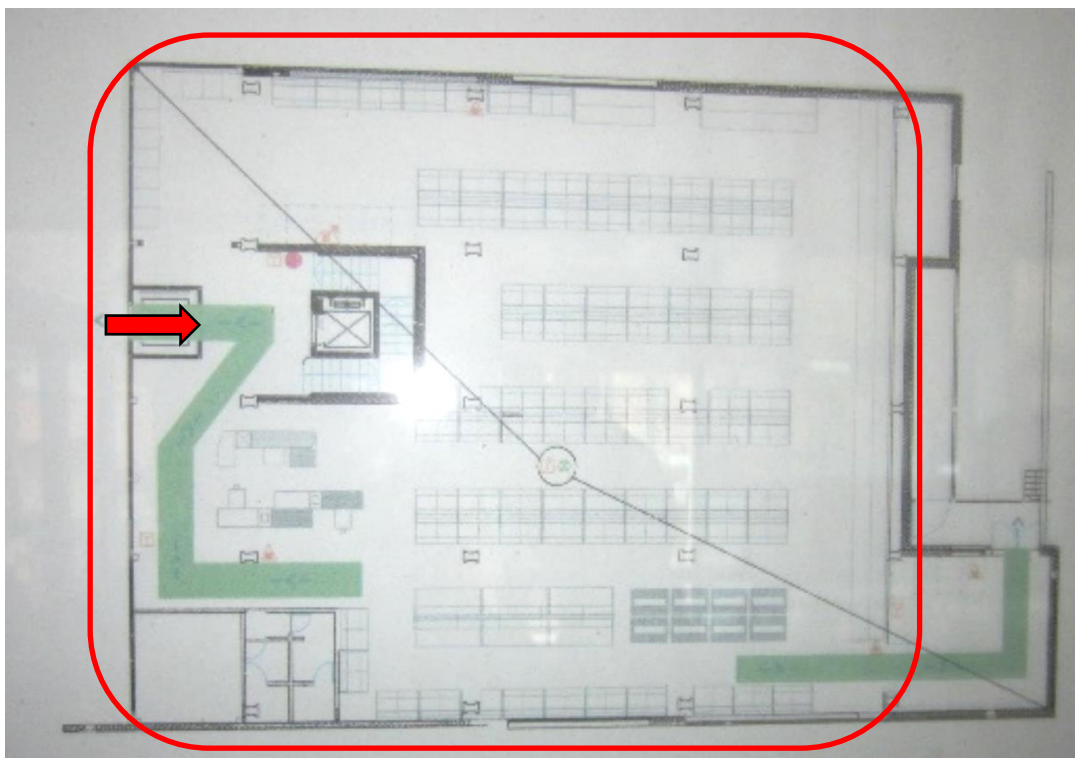
STOPNIŠČE IN DVIGALO V STAVBI



## 7.5 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH PROSTOROV

V **prilličju** se nahajajo predprostor, stopnišče v nadstropje in dvigalo, kar je namenjeno tudi poslovnim prostorom v nadstropju. Preostali del pritličja je namenjen trgovskemu lokalu, kateri se sestoji iz prodajalne, manjšega skladišča, dveh predprostorov pred ženskim WC – ejem, ženskega WC – eja, predprostora pred moškim WC – ejem in moškega WC – eja. Vrata so plastična (razen vrat v sanitarijah katera so lesena), avtomatska, drsna, s termoizolacijsko zasteklitvijo. Okna so plastična, s termoizolacijsko zasteklitvijo. Ogrevanje je daljinsko, centralno, z radiatorji, preko vročevoda s toplotno podpostajo v kleti stavbe. Svetla višina prostorov v pritličju je 2,92 m.

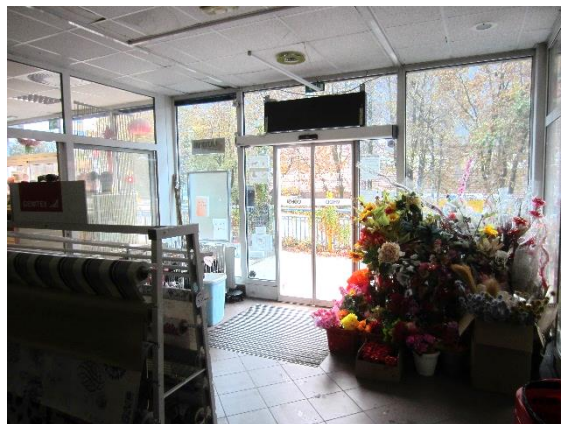




VHOD V STAVBO



## PREDPROSTOR

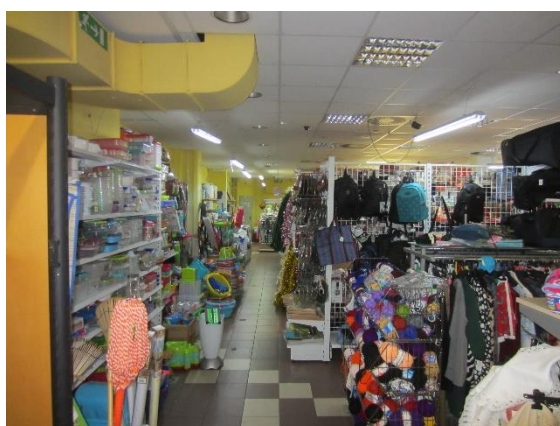


## PRODAJALNA





## PRODAJALNA



MANJŠE SKLADIŠČE



1. PREDPROSTOR ŽENSKI WC



2. PREDPROSTOR ŽENSKI WC



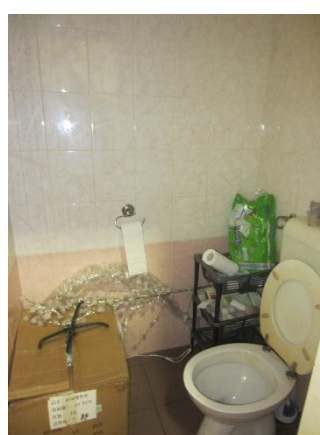
ŽENSKI WC



PREDPROSTOR MOŠKI WC

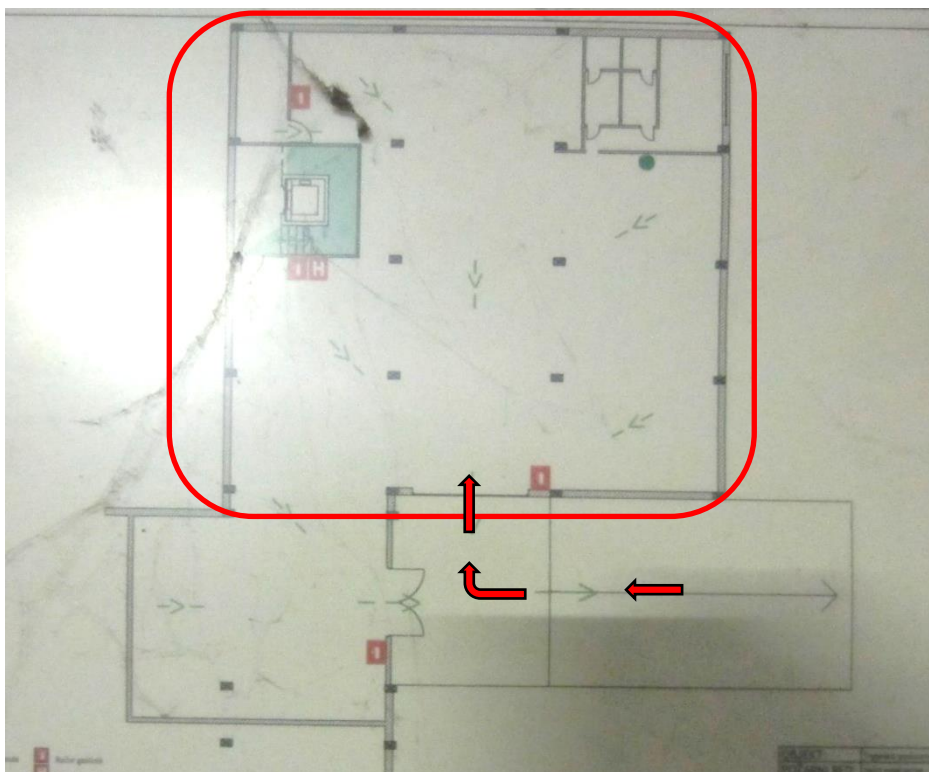


MOŠKI WC





V **kleti** se nahajajo predprostor, stopnišče v pritličje, dvigalo, strojnica dvigala, manjše skladišče, garderoba s sanitarijami, podtoplotna postaja in parkirna mesta. Svetla višina kletnih prostorov je 3,18 m. Dostop do parkirnih mest v kleti je na severni strani, po zemljišču parcelna številka 296/3, katastrska občina 2175 Jesenice, katera je v lasti Občine Jesenice.



PREDPROSTOR



STOPNIŠČE V PRITLIČJE



MANJŠE SKLADIŠČE



PODOPLOTNA POSTAJA



DOSTOP DO PARKIRNIH MEST V KLETI S SEVERNE STRANI



PARKIRNA MESTA V KLETI STAVBE





## PARKIRNA MESTA V KLETI STAVBE



## 7.6 NETO TLORISNA POVRŠINA OCENJEVANIH PROSTOROV

Neto tlorisna površina ocenjevanih prostorov je povzeta iz podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije preverjena z izmerami na licu mesta upoštevajoč standard za izračun površin in prostornin objektov SIST ISO 9836. Neto tlorisna površina dela stavbe je seštevek vseh površin prostorov, ki sestavljajo oziroma pripadajo istemu delu stavbe.

	VRSTA PROSTORA:	POVRŠINA:	VRSTA TLAKA:
	<b>PRITLIČJE</b>		
1.	poslovni prostori	398,00 m <sup>2</sup>	keramika
	<b>pritličje skupaj:</b>	<b>398,00 m<sup>2</sup></b>	
	<b>KLET</b>		
1.	garažni prostori	398,00 m <sup>2</sup>	zglajen beton
	<b>klet skupaj:</b>	<b>398,00 m<sup>2</sup></b>	
	<b>VSE SKUPAJ:</b>	<b><u>796,00 m<sup>2</sup></u></b>	

## 8 OCENA VREDNOSTI

### 8.1 SPLOŠNO

Pri ocenjevanju vrednosti sem preučil tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- nabavno vrednostni način,
- način kapitalizacije donosa.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da v konkretnem primeru uporabim **način primerljivih prodaj nepremičnin**, kateri predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

## 8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ

### 8.2.1 SPLOŠNO

**Način primerljivih prodaj nepremičnin** predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujemo tržno vrednost obravnavane nepremičnine, na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo prodanih nepremičnin in izberemo prodane nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu,
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo prodano in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive prodane nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi prodani nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno ocenjevano nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo prodano nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih prodanih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov o prodanih transakcijah,
- izvedba prilagoditve.

### **8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA**

Podatke o prodaji primerljivih prodanih prostorih, kateri so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno prostora, čim bolj podobni in konkurenčni ocenjevanim prostorom, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin. Za primerljive prodane prostore sem izbral prodane prostore kateri so podobni in konkurenčni ocenjevanim prostorom tako po tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb.

### **8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH**

Podatke o prodaji primerljivih prodanih prostorih, kateri so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno prostora, čim bolj podobni in konkurenčni ocenjevanim prostorom, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin, kamor so zakonsko dolžni dostavljati podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, Davčna uprava Republike Slovenije, nepremičninski agenti, notarji in upravne enote. Za primerljive prodane prostore sem izbral prodane prostore kateri so podobni in konkurenčni ocenjevanim prostorom tako po tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb.

### **8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV**

Zaradi razlik med ocenjevanimi prostori in primerljivimi prodanimi prostori je potrebno na primerljivih prodanih prostorih izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih prodanih prostorih, kot bi vsak izmed njih imel lastnosti ocenjevanih prostorov. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati, sledeče:

- prenesene nepremičninske pravice,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- izdatki zabeleženi takoj po nakupu,
- tržni pogoji,
- lokacija,
- fizične značilnosti,
- gospodarske značilnosti,
- uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo.


Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu.


V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:


- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

#### **8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH PROSTOROV OCENJEVANIM PROSTOROM**


Izbral sem primerljive prodane prostore kateri so čim bolj podobni in konkurenčni ocenjevanim prostorom, tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb. V danem primeru, sem glede na značilnosti primerljivih prodanih prostorov, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih prodanih prostorov ocenjevanim prostorom.


1.	<b>PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVIH PROSTOROV</b>		
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVI PROSTORI:</b>	<b>OCENJEVANI PROSTORI:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni in skladiščni prostori	poslovni in garažni prostori	
TIP STAVBE:	poslovna stavba	poslovna stavba	
NASLOV:	Cesta maršala Tita 1 4270 Jesenice	Cesta maršala Tita 1 B 4270 Jesenice	
NETO TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV	180,90 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	
UPORABNA TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV:	131,60 m <sup>2</sup>	398,00 m <sup>2</sup>	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoča	pripadajoča	
SKUPNA POGODBENA CENA:	70.000,00 Eur		
<b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>			<b>PRILAGODITEV V %:</b>
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
ŠTEVILO ETAŽ:	3	3	0
LEGA PROSTOROV:	pritličje in klet	pritličje in klet	0
FAKTOR IZRABE:	0,73	0,50	- 12
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni in skladiščni prostori	poslovni in garažni prostori	0
TIP STAVBE:	poslovna stavba	poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo		0
VZDRŽEVANJE PROSTOROV:	primerljivo		0
VELIKOST:	180,90 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	- 10
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	22.07.2022		0
<b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>			<b>- 22 %</b>
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	386,95 Eur/m <sup>2</sup>		<b>301,82 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)

<b>2.</b>	<b>PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVIH PROSTOROV</b>		
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVI PROSTORI:</b>	<b>OCENJEVANI PROSTORI:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni prostori	poslovni in garažni prostori	
TIP STAVBE:	stanovanjsko poslovna stavba	poslovna stavba	
NASLOV:	Cesta maršala Tita 20 4270 Jesenice	Cesta maršala Tita 1 B 4270 Jesenice	
NETO TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV	347,00 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	
UPORABNA TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV:	347,00 m <sup>2</sup>	398,00 m <sup>2</sup>	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoča	pripadajoča	
SKUPNA POGODBENA CENA:	180.000,00 Eur		
<b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>			<b>PRILAGODITEV V %:</b>
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
ŠTEVILO ETAŽ:	7	3	0
LEGA PROSTOROV:	pritličje	pritličje in klet	- 5
FAKTOR IZRABE:	1,00	0,50	- 25
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni prostori	poslovni in garažni prostori	0
TIP STAVBE:	stanovanjsko poslovna stavba	poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo		0
VZDRŽEVANJE PROSTOROV:	primerljivo		0
VELIKOST:	347,00 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	- 5
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	21.12.2021		0
<b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>			<b>- 35 %</b>
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	518,73 Eur/m <sup>2</sup>		<b>337,17 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)

<b>3.</b>	<b>PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVIH PROSTOROV</b>		
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVI PROSTORI:</b>	<b>OCENJEVANI PROSTORI:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni prostori	poslovni in garažni prostori	
TIP STAVBE:	stanovanjsko poslovna stavba	poslovna stavba	
NASLOV:	Cesta maršala Tita 47 4270 Jesenice	Cesta maršala Tita 1 B 4270 Jesenice	
NETO TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV	116,20 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	
UPORABNA TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV:	116,20 m <sup>2</sup>	398,00 m <sup>2</sup>	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoča	pripadajoča	
SKUPNA POGODBENA CENA:	42.500,00 Eur		
<b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>			<b>PRILAGODITEV V %:</b>
LOKACIJA:	malo slabša		+ 5
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
ŠTEVILO ETAŽ:	13	3	0
LEGA PROSTOROV:	pritličje	pritličje in klet	- 5
FAKTOR IZRABE:	1,00	0,50	- 25
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni prostori	poslovni in garažni prostori	0
TIP STAVBE:	stanovanjsko poslovna stavba	poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo		0
VZDRŽEVANJE PROSTOROV:	primerljivo		0
VELIKOST:	116,20 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	- 10
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	24.01.2020		0
<b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>			<b>- 35 %</b>
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	365,75 Eur/m <sup>2</sup>		<b>237,74 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)



<b>4.</b>	<b>PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVIH PROSTOROV</b>		
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVI PROSTORI:</b>	<b>OCENJEVANI PROSTORI:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni prostori	poslovni in garažni prostori	
TIP STAVBE:	stanovanjsko poslovna stavba	poslovna stavba	
NASLOV:	Cesta Cirila Tavčarja 8 4270 Jesenice	Cesta maršala Tita 1 B 4270 Jesenice	
NETO TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV	207,30 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	
UPORABNA TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV:	183,80 m <sup>2</sup>	398,00 m <sup>2</sup>	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoča	pripadajoča	
SKUPNA POGODBENA CENA:	197.000,00 Eur		
<b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>			<b>PRILAGODITEV V %:</b>
LOKACIJA:	primerljiva		0
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
ŠTEVILO ETAŽ:	15	3	0
LEGA PROSTOROV:	pritličje	pritličje in klet	- 5
FAKTOR IZRABE:	0,89	0,50	- 20
VRSTA NEPREMIČNINE:	poslovni prostori	poslovni in garažni prostori	0
TIP STAVBE:	stanovanjsko poslovna stavba	poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo		0
VZDRŽEVANJE PROSTOROV:	primerljivo		0
VELIKOST:	207,30 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	- 10
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	12.08.2021		0
<b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>			<b>- 35 %</b>
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	950,31 Eur/m <sup>2</sup>		<b>617,70 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)

5.	<b>PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVIH PROSTOROV</b>		
PARAMETER:	PRIMERLJIVI PROSTORI:	OCENJEVANI PROSTORI:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	gostinski lokal	poslovni in garažni prostori	
TIP STAVBE:	stavba namenjena športu	poslovna stavba	
NASLOV:	Lederska ulica 6 4270 Jesenice	Cesta maršala Tita 1 B 4270 Jesenice	
NETO TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV	106,00 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	
UPORABNA TLOVISNA POVRŠINA PROSTOROV:	106,00 m <sup>2</sup>	398,00 m <sup>2</sup>	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	pripadajoča	pripadajoča	
SKUPNA POGODBENA CENA:	70.000,00 Eur		
<b>IZVEDBA PRILAGODITEV:</b>			<b>PRILAGODITEV V %:</b>
LOKACIJA:	malo slabša		+ 5
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0
DOSTOP:	primerljiv		0
ŠTEVILO ETAŽ:	2	3	0
LEGA PROSTOROV:	pritličje	pritličje in klet	- 5
FAKTOR IZRABE:	1,00	0,50	- 25
VRSTA NEPREMIČNINE:	gostinski lokal	poslovni in garažni prostori	0
TIP STAVBE:	stavba namenjena športu	poslovna stavba	0
PREOSTALA ŽIVLJENSKA DOBA (UPOŠTEVANA OBNOVA):	70 let	70 let	0
KAKOVOST GRADNJE:	primerljiva		0
VZDRŽEVANJE STAVBE:	primerljivo		0
VZDRŽEVANJE PROSTOROV:	primerljivo		0
VELIKOST:	106,00 m <sup>2</sup>	796,00 m <sup>2</sup>	- 10
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0
DATUM POSLA:	12.09.2020		0
<b>PRILAGODITEV SKUPAJ:</b>			<b>- 40 %</b>
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	660,38 Eur/m <sup>2</sup>		<b>396,23 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)

Na podlagi prilagojenih cen izbranih primerljivih prodanih prostorov ocenjevanim prostorom, usklajenih z utežmi (za vse primerljive prodane prostore sem vzel utež 1/5), na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti, ocenjujem, da je vrednost ocenjevanih prostorov **378,13 Eur/m<sup>2</sup>** neto tlorisne površine prostora. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevanih prostorov na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine prostora najbolj realna ocena tržne vrednosti, glede na to, da so vsi izbrani primerljivi prodani prostori čim bolj primerljivi z ocenjevanimi prostori, tako po lokaciji, letu izgradnje, kvaliteti in stilu gradnje stavb.

## **8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANIH PROSTOROV NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ**

Ocenjena tržna vrednost **2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3**, kar v naravi predstavlja **POSLOVNE PROSTORE** v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in **GARAŽNE PROSTORE** v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice**, skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3, na osnovi primerljivih prodaj, na dan 03.11.2022, zaokroženo:

$$796,00 \text{ m}^2 \times 378,13 \text{ Eur/m}^2 = \underline{\underline{\mathbf{301.000 \text{ Eur}}}}$$

## 9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine, 2/3 deleža nepremičnine z ID znakom 2175 297/3, kar v naravi predstavlja POSLOVNE PROSTORE v pritličju poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 2, neto tlorisne površine poslovnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup> in GARAŽNE PROSTORE v kleti poslovne stavbe, številka stavbe 1077, številka dela stavbe 3, neto tlorisne površine garažnih prostorov 398,00 m<sup>2</sup>, na Jesenicah, Cesta maršala Tita 1 B, 4270 Jesenice, skupaj s pripadajočim deležem na splošnih skupnih delih stavbe in skupaj s pripadajočim deležem zemljišča, na katerem stoji stavba v kateri se nahajajo ocenjevani prostori, parcelna številka zemljišča 297/3, vse katastrska občina 2175 Jesenice, ocenjevani prostori niso vpisani v zemljiški knjigi, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 297/3, na dan 03.11.2022:

**301.000 Eur.**

ocenjevalec vrednosti:

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ



## **10 PRILOGE POROČILU**

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice, iz zemljiške knjige in katastra stavb, z dne 14.11.2022,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 297/3, katastrska občina 2175 Jesenice,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o stavbi številka 1077 in njenima deloma, številki delov 2 in 3, katastrska občina 2175 Jesenice.



Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra  
čas izdelave izpisa: 14.11.2022 - 7:23:23

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2175 297/3  
katastrska občina 2175 JESENICE parcela 297/3 (ID 1503324)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

površina parcele (m2) 427

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 7973013  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 2/3  
imetnik:  
1. EMŠO: 0701973\*\*\*\*\*  
osebno ime: Dejan Režek  
naslov: Cesta na Markovec 001D, 6000 Koper - Capodistria  
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
13246828	14.05.2003 08:02:00	401 - vknjižena hipoteka
13182090	29.06.2004 13:44:00	401 - vknjižena hipoteka
13143081	29.11.2004 12:25:00	401 - vknjižena hipoteka
13274704	16.05.2005 09:00:00	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
13504435	14.05.2008 09:44:00	401 - vknjižena hipoteka
13173304	13.05.2009 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13888704	06.04.2011 11:35:00	401 - vknjižena hipoteka
14657925	20.03.2012 13:59:58	401 - vknjižena hipoteka
17204239	28.04.2015 14:45:12	401 - vknjižena hipoteka
19662719	22.06.2018 13:05:30	401 - vknjižena hipoteka
22386705	10.02.2022 11:03:20	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 7973014  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/3  
imetnik:  
1. matična številka: 5928737000  
firma / naziv: KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.  
naslov: Spodnji Plavž 026, 4270 Jesenice



<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
13504435	14.05.2008 09:44:00	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13246828	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	14.05.2003 08:02:00	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2175 JESENICE <b>parcela</b> 1763/1 (ID 1905628)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	600.000,00 EUR	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
600.000,00 EUR		
Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane vknjižena zastavna pravica za zavarovanje denarne terjatve v znesku EUR 600.000,00 v tolarški protivrednosti, po srednjem tečaju Banke Slovenije, z vsemi obrestmi, načinom vračila, zapadlostjo ter ostalimi stroški in pogoji, kot so navedeni v notarskem zapisu s Sporazumom o zavarovanju terjatve opr. št. SV 361/03 z dne 13.5. 2003 in kreditni pogodbi št. 0110/1005161-00 z dne 28.4. 2003.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	1430564000	
firma / naziv:	Karntner Sparkasse AG, Celovec, Podružnica v Sloveniji	
naslov:	Cesta v Kleče 15, 1000 Ljubljana - dostava	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	7973013	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
13428348	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13428349	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13428350	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13428351	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13428352	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13428354	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13428353	14.05.2003 08:02:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13558803	06.07.2005 11:30:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
13569681	23.05.2006 12:40:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
13553436	23.05.2006 12:40:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13428348
<b>čas začetka učinkovanja</b>	14.05.2003 08:02:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.
Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 1118/2006 se poodčiti drugi vpis.	
<b>ID pravice / zaznambe</b>	13428349
<b>čas začetka učinkovanja</b>	14.05.2003 08:02:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.
<b>ID pravice / zaznambe</b>	13428350
<b>čas začetka učinkovanja</b>	14.05.2003 08:02:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	





**dodatni opis:**

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.

**ID pravice / zaznambe** 13428351  
**čas začetka učinkovanja** 14.05.2003 08:02:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.

**ID pravice / zaznambe** 13428352  
**čas začetka učinkovanja** 14.05.2003 08:02:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.

**ID pravice / zaznambe** 13428354  
**čas začetka učinkovanja** 14.05.2003 08:02:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.

**ID pravice / zaznambe** 13428353  
**čas začetka učinkovanja** 14.05.2003 08:02:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV361/03 z dne 13.5. 2003 notarke Nataše Erjavec iz Ljubljane zaznamuje izvršljivost terjatve.

**ID pravice / zaznambe** 13558803  
**čas začetka učinkovanja** 06.07.2005 11:30:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi Prodajne pogodbe z dne 13. 5. 2005, Izbrisne pobotnice Abanke Vipa d.d. z dne 21. 6. 2005 in delne izbrisne pobotnice Karntner Sparkasse AG, Celovec, Podružnica v Sloveniji, z dne 5. 4. 2005se vključi izbris hipotheke pri deležu 1/3 lastnika Kovinar - Gradnje ST, storitve in trgovina, d.o.o. Jesenice, Spodnji Plavž 6, matična št. 5928737.

**ID pravice / zaznambe** 13569681  
**čas začetka učinkovanja** 23.05.2006 12:40:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi delnega rednega izpiska iz sodnega registra z dne 22.5. 2006 in notarskega zapisa Dodatka št. 02 h kreditni pogodbi št. 0110/1005161-00 z dne 28.4. 2003, opr. št. SV 319/06 z dne 23.5. 2006se vključi naslednja podatka o terjatvi v znesku 600.000,00 EUR zavarovani s hipoteko pod Dn. št. 998/2003:

- obrestna mera: 3-mesečni EURIBOR + 2,75 %

- zapadlost glavnice: 1.5. 2021 z možnostjo predčasne zapadlosti.

**ID pravice / zaznambe** 13553436  
**čas začetka učinkovanja** 23.05.2006 12:40:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

**dodatni opis:**

Na podlagi delnega rednega izpiska iz sodnega registra z dne 22.5. 2006 in notarskega zapisa Dodatka št. 02 h kreditni pogodbi št. 0110/1005161-00 z dne 28.4. 2003, opr. št. SV 319/06 z dne 23.5. 2006se poodči sprememba naslova upnika.

**ID pravice / zaznambe** 13182090





**čas začetka učinkovanja** 29.06.2004 13:44:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 1763/1 (ID 1905628)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 70.000,00 EUR  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 01.07.2014  
dodatni opis:  
70.000,00 EUR  
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarke Erike Braniselj, opr. št. SV 409/2004 z dne 29.6. 2004vknjižena hipoteka.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 1430564000  
firma / naziv: Kaerntner Sparkasse AG, Celovec, Podružnica v Sloveniji  
naslov: Dunajska 63, 1000 Ljubljana - dostava  
**zveza - ID osnovnega položaja:** 7973013

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13554256	29.06.2004 13:44:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
13526740	06.07.2005 11:30:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki

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

**ID pravice / zaznambe** 13554256  
**čas začetka učinkovanja** 29.06.2004 13:44:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarke Erike Braniselj, opr. št. SV 409/2004 z dne 29.6. 2004se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarke Erike Braniselj iz Škofje Loke z dne 29.6. 2004, opr. št. SV 409/2004.

**ID pravice / zaznambe** 13526740  
**čas začetka učinkovanja** 06.07.2005 11:30:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi Prodajne pogodbe z dne 13. 5. 2005, Izbrisne pobotnice Abanke Vipa d.d. z dne 21. 6. 2005 in delne izbrisne pobotnice Karntner Sparkasse AG, Celovec, Podružnica v Sloveniji, z dne 5. 4. 2005se vknjiži izbris hipotheke in zaznambe neposredne izvršljivosti notarskega zapisa pri deležu 1/3 lastnika Kovinar - Gradnje ST, storitve in trgovina, d.o.o. Jesenice, Spodnji Plavž 6, matična št. 5928737.

**ID pravice / zaznambe** 13143081  
**čas začetka učinkovanja** 29.11.2004 12:25:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 1763/1 (ID 1905628)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 24.000.000,00 SIT  
obresti 5,5  
tip dospelosti 1 - določen dan  
datum dospelosti 18.11.2011  
dodatni opis:  
24.000.000,00 SIT  
Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o dolgoročnem tolaarskem kreditu in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 Stvarnopravnega zakonika, opr. št. SV 692/04 z dne 26.11. 2004vknjižena hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko:  
- glavnica: 24.000.000,00 SIT  
- obrestna mera: 5,50 % letno, ki tečejo od dneva porabe kredita, pri čemer se kredit vrača v tolarjih, in sicer v višini tolaarske protivrednosti zneska obroka koriščenega kredita v tuji valuti (EUR) po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan plačila  
- zapadlost glavnice: 18.11. 2011 oziroma je odvisna od odpoklica upnika.

**imetnik:**

1. matična številka: 2590948000  
firma / naziv: DDM INVEST I AG  
naslov: Schochenmühlestrasse 4, 6340 BAAR ŠVICA, Švica

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7973013

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13539470	29.11.2004 12:25:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17318259	29.11.2004 12:25:00	712 - zaznamba izvršbe
17016545	29.11.2004 12:25:00	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13539470
<b>čas začetka učinkovanja</b>	29.11.2004 12:25:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	Na podlagi notarskega zapisa pogodbe o dolgoročnem tolaškem kreditu in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve po čl. 141 in čl. 142 Stvarnopravnega zakonika, opr. št. SV 692/04 z dne 26.11. 2004se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17318259
<b>čas začetka učinkovanja</b>	29.11.2004 12:25:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	In 58/2015
dodatni opis:	Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. In 58/20145 z dne 11.6.2015. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke. Izvršba je dovoljena pri nepremičnini parc. št. 297/3 k.o. 2175 - Jesenice.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17016545
<b>čas začetka učinkovanja</b>	29.11.2004 12:25:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	In 10/2009
dodatni opis:	Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 10/2009 z dne 19.2.2009. zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke. Zaznamba izvršbe se nanaša na parc. št. 297/3 k.o. 2175 - Jesenice.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	13274704
<b>čas začetka učinkovanja</b>	16.05.2005 09:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina 2175 JESENICE parcela 297/3 (ID 1503324)</b>
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	65.000.000,00 SIT
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	65.000.000,00 SIT
Na podlagi Pogodbe o zastavi nepremičnin z dne 31. 3. 2005se vknjiži maksimalna hipoteka v zavarovanje terjatev na podlagi kreditnih, garancijskih ter ostalih pogodb iz področja bančnega poslovanja, ki sta jih Abanka Vipra d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana, mat.št. 5026024 in Horvej d.o.o. Jesenice, Ul. Borisa Kidriča 26, Jesenice, mat. št. 5843421 že sklenila oziroma jih še bosta sklenila, do najvišjega zneska 65.000.000,00 SIT z rokom veljavnosti do odpoklica.	
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5026024000
firma / naziv:	ABANKA d.d.
naslov:	Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana





**zveza - ID osnovnega položaja:**

7973013

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13545752	06.07.2005 11:30:00	716 - zaznamba spremembe pri hipoteki
13545052	24.02.2009 09:00:00	704 - zaznamba hipotekarne tožbe

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

**ID pravice / zaznambe** 13545752  
**čas začetka učinkovanja** 06.07.2005 11:30:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 716 - zaznamba spremembe pri hipoteki  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi Prodajne pogodbe z dne 13. 5. 2005, Izbrisne pobotnice Abanke Vipa d.d. z dne 21. 6. 2005 in delne izbrisne pobotnice Karntner Sparkasse AG, Celovec, Podružnica v Sloveniji, z dne 5. 4. 2005se vknjiži izbris maksimalne hiopeteke pri deležu 1/3 lastnika Kovinar - Gradnje ST, storitve in trgovina, d.o.o. Jesenice, Spodnji Plavž 6, matična št. 5928737.

**ID pravice / zaznambe** 13545052  
**čas začetka učinkovanja** 24.02.2009 09:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 704 - zaznamba hipotekarne tožbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi predlogase zaznamuje hipotekarna tožba, ki teče pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. št. I Pg 77/2009 v korist upnice ABANKE VIPA d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana.

**ID pravice / zaznambe** 13504435  
**čas začetka učinkovanja** 14.05.2008 09:44:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 297/3 (ID 1503324)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Glej opis pri zaznambi izvršbe

**imetnik:**

1. EMŠO: *podatek ni vpisan*  
osebno ime: Glej opis pri zaznambi izvršbe  
naslov:

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7973013

7973014

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13665944	14.05.2008 09:44:00	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 13665944  
**čas začetka učinkovanja** 14.05.2008 09:44:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 0,00  
dodatni opis:  
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 35/2008 z dne 14.5.2008se zaznamuje izvršba pri 2/3 družbe Horvej d.o.o., Jesenice, Cesta Borisa Kidriča 26.

**ID pravice / zaznambe** 13173304  
**čas začetka učinkovanja** 13.05.2009 09:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 297/3 (ID 1503324)

**podatki o vsebini pravice / zeznambe**

terjatev: 11.238,16 EUR  
tip dospelosti 2 - do odpoklica  
dodatni opis:  
11.238,16 EUR

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 83461/2008 z dne 21.11.2008, (sedaj Okrajno sodišče na Jesenicah In 111/2009) se vknjiži hipoteka v korist upnika Kovinar - Gradnje ST d.o.o., Spodnji Plavž 26, Jesenice, za glavnico v znesku 11.238,16 EUR z zamudnimi obrestmi in stroške postopka z zamudnimi obrestmi, vse po sklepu o izvršbi.

**imetnik:**

- matična številka: 5928737000  
firma / naziv: KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.  
naslov: Spodnji Plavž 026, 4270 Jesenice

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7973013

**pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13547974	13.05.2009 09:00:00	712 - zeznamba izvršbe

**Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:**

ID pravice / zeznambe 13547974  
čas začetka učinkovanja 13.05.2009 09:00:00  
vrsta pravice / zeznambe 712 - zeznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zeznambe  
dodatni opis:  
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 83461/2008 z dne 21.11.2008, (sedaj Okrajno sodišče na Jesenicah In 111/2009) se zaznamuje izvršba v korist upnika.

ID pravice / zeznambe 13888704  
čas začetka učinkovanja 06.04.2011 11:35:00  
vrsta pravice / zeznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 2175 JESENICE parcela 297/3 (ID 1503324)

**podatki o vsebini pravice / zeznambe**

terjatev: 213.962,65 EUR  
obresti pp  
tip dospelosti 2 - do odpoklica

**imetnik:**

- matična številka: 8297355000  
firma / naziv: DDM Invest V, upravljanje s terjatvami, d.o.o.  
naslov: Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

7973013

**pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13888705	06.04.2011 11:35:00	712 - zeznamba izvršbe

**Podrobni podatki o pravici / zeznambi pri izvedeni pravici / zeznambi:**

ID pravice / zeznambe 13888705  
čas začetka učinkovanja 06.04.2011 11:35:00  
vrsta pravice / zeznambe 712 - zeznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zeznambe  
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
opr. št. postopka In 26/2011  
dodatni opis:  
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. In 26/2011 z dne 6. 4. 2011 se zaznamuje izvršba.

ID pravice / zeznambe 14657925



<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.03.2012 13:59:58	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2175 JESENICE <b>parcela</b> 297/3 (ID 1503324)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	25.530,50 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	25.11.2011	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 25.530,50 EUR s pripadki, ki je podrobneje vpisana v izreku sklepa o izvršbi, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5928737000	
firma / naziv:	KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.	
naslov:	Spodnji Plavž 026, 4270 Jesenice	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	<b>7973013</b>	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14657926	20.03.2012 13:59:58	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	14657926
<b>čas začetka učinkovanja</b>	20.03.2012 13:59:58
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka	VL 176967/2011

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17204239	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.04.2015 14:45:12	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2175 JESENICE <b>parcela</b> 1763/1 (ID 1905628)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	52.578,04 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	24.04.2015	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 52.578,04 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. In 23/2015 z dne 24.4. 2015 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 6/2013 z dne 31.1.2013.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5928737000	
firma / naziv:	KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.	
naslov:	Spodnji Plavž 026, 4270 Jesenice	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	7973013	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
17204240	28.04.2015 14:45:12	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17204240
<b>čas začetka učinkovanja</b>	28.04.2015 14:45:12
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH





opr. št. postopka In 23/2015  
dodatni opis:  
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. In 23/2015 z dne 24.4. 2015 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 6/2013 z dne 31.1.2013.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19662719	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	22.06.2018 13:05:30	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2175 JESENICE <b>parcela</b> 1763/2 (ID 3417990)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	58.217,36 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	21.06.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 58.217,36 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 160/2018 z dne 21.6.2018.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	7973013	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
19662720	22.06.2018 13:05:30	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	19662720
<b>čas začetka učinkovanja</b>	22.06.2018 13:05:30
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	I 160/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 160/2018 z dne 21.6.2018.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22386705
<b>čas začetka učinkovanja</b>	10.02.2022 11:03:20
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka
<b>glavna nepremičnina:</b>	<b>katastrska občina</b> 2175 JESENICE <b>parcela</b> 1763/1 (ID 1905628)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
terjatev:	391.420,00 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	3 - glej dodatni opis
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 391.420,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 215/2021 z dne 9.2. 2022.	
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	2908955*****
osebno ime:	Rubija Horozović
naslov:	Cesta Borisa Kidriča 026, 4270 Jesenice
2. EMŠO:	1911981*****
osebno ime:	Klaudio Horozović
naslov:	Cesta Borisa Kidriča 026, 4270 Jesenice
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	7973013
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	



ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22386706	10.02.2022 11:03:20	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22386706
<b>čas začetka učinkovanja</b>	10.02.2022 11:03:20
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka	I 215/2021
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 215/2021 z dne 9.2. 2022.	

# KATASTRSKA OBČINA: 2175 JESENICE

## parcelna številka 297/3



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 19.10.2022

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2175 JESENICE  
Parcelna številka: 297/3  
Površina parcele: 427 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: urejena  
Katastrski dohodek: /  
Število bonitetnih točk: /  
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča tloris stavbe	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
osrednja območja centralnih dejavnosti	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
50 %	5

Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.	Jesenice, Spodnji Plavž 26,4270 Jesenice	5928737000	1/3
P - pravi lastnik	Fizična oseba	***	***	2/3

### Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
2175 JESENICE	1077

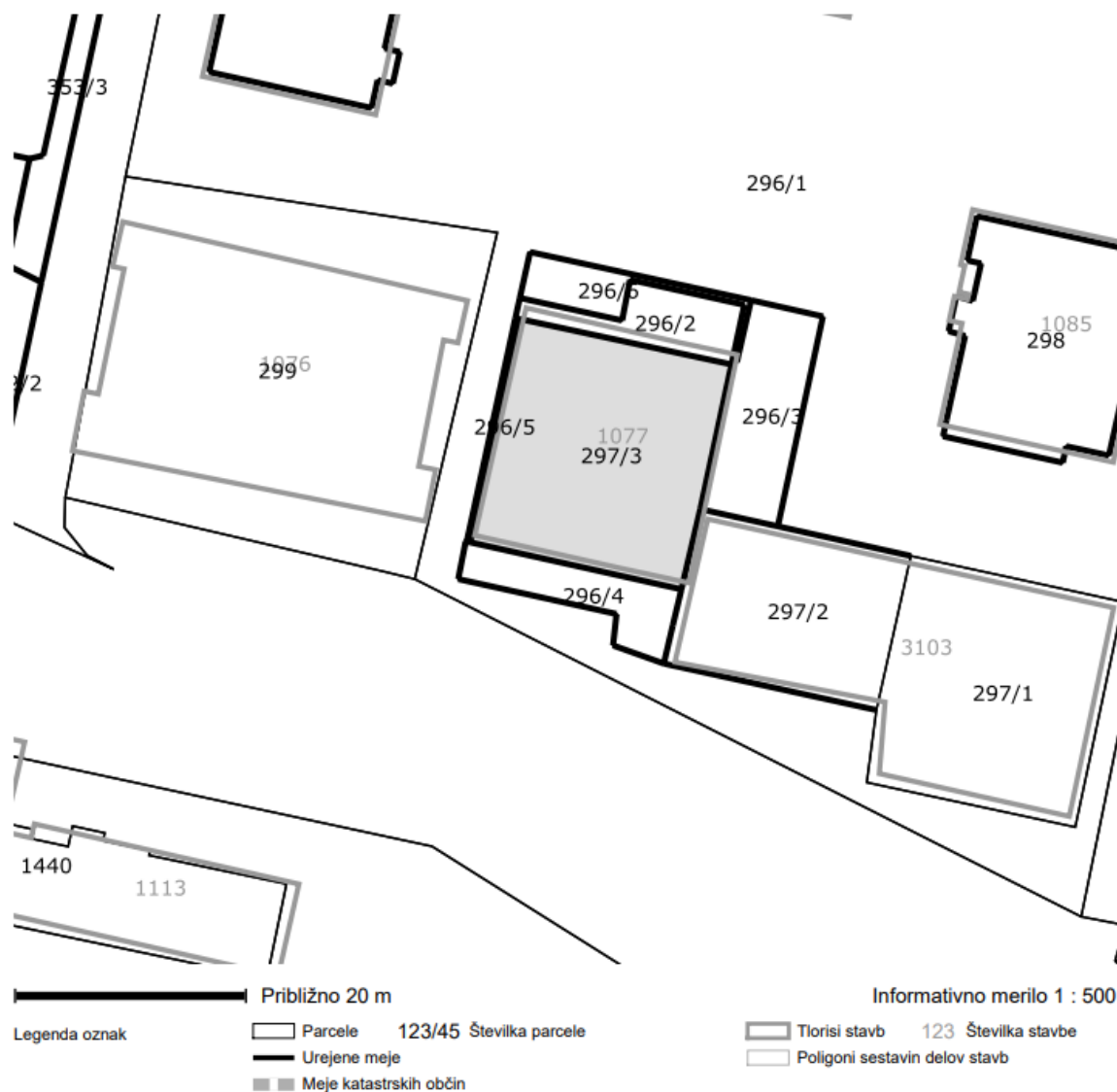
### Naslov in prostorske enote

Občina:	Jesenice
Naselje:	Jesenice
Poštni okoliš:	Jesenice
Upravna enota:	Jesenice
Šolski okoliš:	Osnovna šola Prežihov Voranc
Krajevna skupnost:	Sava
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volična enota DZ:	Volična enota Kranj
Volični okraj:	Volični okraj Jesenice
DZ volišče:	KS Sava, Pod gozdom 2, Jesenice
Lokalna volilna enota:	Volična enota 3
Lokalno volišče:	Sava 2, Krajevna skupnost, Pod gozdom 2





katastrska občina 2175 JESENICE, parcela 297/3



# stavba številka 1077



Republika Slovenija

Stran 1 od 3

Datum izdelave izpisa: 19.10.2022

## IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 2175 JESENICE  
Številka stavbe: 1077  
Status stavbe: Registrski vpis  
Bruto tlorisna površina stavbe: /  
Število etaž: 3  
Etaža, ki je pritličje: 2  
Število stanovanj: 0  
Število poslovnih prostorov: 3  
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba  
Najnižja višinska kota stavbe: /  
Najvišja višinska kota stavbe: 585,1 m  
Karakteristična višina stavbe: 575,4 m  
Leto izgradnje stavbe: 1960  
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov  
Leto obnove fasade: 2004  
Leto obnove strehe: 2004  
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 stavbe na parceli
2175 JESENICE	297/3	427 m2

## Naslovi stavbe

Jesenice, Jesenice, Cesta maršala Tita 1 B



Republika Slovenija

Stran 2 od 3

## Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel				1/3
	KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.	Jesenice, Spodnji Plavž 26,4270 Jesenice	5928737000	
V - lastnik povezanih parcel				2/3
	Fizična oseba	***	***	

**Del stavbe****Številka dela stavbe:** 2

**Naslov:** Jesenice, Jesenice, Cesta maršala Tita 1 B, 2  
**Št.stanovanja ali posl.prostora:** 2  
**Status:** Registrski  
**Dejanska raba:** trgovski del stavbe  
**Uporabna površina:** 398,0 m2  
**Neto tlorisna površina:** 398,0 m2  
**Številka etaže:** 2  
**Številka etaže glavnega vhoda:** 2  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Da  
**Leto obnove instalacij:** 1985  
**Leto obnove oken:** 1985  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	398,0 m2

**Sestavine dela stavbe:** /  
**Upravljalci dela stavbe:** /



Republika Slovenija

Stran 2 od 3

**Lastništvo dela stavbe****tip lastnika**

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel			1/3
KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.	Jesenice, Spodnji Plavž 26,4270 Jesenice	5928737000	
V - lastnik povezanih parcel			2/3
Fizična oseba	***	***	

**Del stavbe****Številka dela stavbe:** 3

**Naslov:** Jesenice, Jesenice, Cesta maršala Tita 1 B, 3  
**Št.stanovanja ali posl.prostora:** 3  
**Status:** Registrski  
**Dejanska raba:** garaža  
**Uporabna površina:** 398,0 m2  
**Neto tlorisna površina:** 398,0 m2  
**Številka etaže:** 1  
**Številka etaže glavnega vhoda:** 1  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Da  
**Leto obnove instalacij:** 2004  
**Leto obnove oken:** 2004  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /

**Prostori dela stavbe**

Vrsta prostora	Površina
garaža	398,0 m2

**Sestavine dela stavbe:** /  
**Upravljalci dela stavbe:** /

**Lastništvo dela stavbe****tip lastnika**

naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel			1/3
KOVINAR - GRADNJE ST, storitve in trgovina, d.o.o.	Jesenice, Spodnji Plavž 26,4270 Jesenice	5928737000	
V - lastnik povezanih parcel			2/3
Fizična oseba	***	***	