



DODATEK ZA CENILNO POROČILO
O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA
STANOVANJSKO STAVBO Z ZEMLJIŠČEM

Opr.št. 3191 In 1182/2015

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
SPREJEMNA PISARNA 1
PREJETO

01-08-2016

ZAPRISEŽENA SODNA CENILKA ZA GRADBENIŠTVO
PODPODROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO

Breda Zorko, magistrica prava in managementa nepremičnin



POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Podlaga: ocena tržne vrednosti na dan 17.6.2016 in dne 27.7.2016 z opredelitvijo deležev na nepremičnini

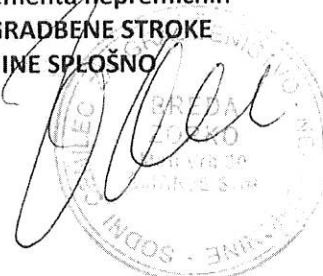
Predmet ocenjevanja (deleži):

Nepremičnina z ID znakom	Opis nepremičnine
1994-1997/7-0,	ki predstavlja parcelo številka 1997/7, na kateri stoji stanovanjska stavba številka 2714 k.o. Dobrova do celote (šifra k.o. 1994) ločeno kot lastništvo dolžnika do 1/4 in do 3/4.

Lokacija nepremičnine: na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana

Breda Zorko mag.prava in managementa nepremičnin
SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE
PODPODROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO

Julija 1016



1. UVODNI DEL

1.1 Osnovni opis naloge

Ocena vrednosti tržne vrednosti nepremičninskih pravic nepremičnine

Na osnovi vašega naročila sem izdelala oceno tržne vrednosti lastninske pravice do predmetne nepremičninske posesti, skladno z vsebovanimi domnevmami in omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocena tržne vrednosti lastninske pravice za **izvršilni postopek**. Glede na naročilo sem izdelala oceno tržne vrednosti nepremičnine.

1.2 Podatki o naročniku

Okrajno sodišče v Ljubljani, Izvršilni oddelek, Miklošičeva 10-12, Ljubljana v zadevi Opr.št. 3191 In 1182/2015.

1.3 Podatki o izvajalki naročila

Breda Zorko, univerzitetna diplomirana pravnica in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje-Sap, sodno zaprisežena cenilka in pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin.

1.4 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Tržna vrednost po MSOV 2013 je definirana kot ocenjen denarni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost je ocenjen znesek, za katerega je mogoče zamenjati nepremičnino na določen dan med voljnima udeležencema na trgu. Podlaga vrednosti, ki jo je treba natančno opredeliti v skladu s MSOV 101 je tržna vrednost.

1.5 Namen ocenjevanje vrednosti nepremičnine

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za izvršbo zaradi izterjave. Ocena vrednosti bo uporabljena za ugotavljanje vrednosti parkirnega mesta za izvršilni postopek. Sklep, utemeljen na oceni vrednosti, naj se ne uporabi zunaj konteksta tega naročila.

1.6 Predmet ocenjevanja

Nepremičnina z ID znakom	Opis nepremičnine:
1994-1997/7-0,	ki predstavlja parcelo številka 1997/7, na kateri stoji stanovanjska stavba številka 2714 vse k.o. Dobrova do celote (šifra k.o.1994) ločeno kot lastništvo dolžnika do 1/4 in do 3/4.

1.7 Datumi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine

Ogled nepremičnine 16.6.2016

Izdelava poročila 17.6.2016

Datum ocene tržne 17.6.2016 in opredelitev deležev na dan 27.7.2016

1.8 Lastništvo

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela

vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster

ID znak: 1994-1997/7-0

parcela št. 1997/7 k.o. 1994 – DOBROVA

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 3/4

imetnik:

1. EMŠO: [redacted] datum rojstva: 30.07.1932

osebno ime: [redacted]

naslov: [redacted]

vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/4

imetnik:

1. EMŠO: [redacted]

osebno ime: [redacted]

naslov: [redacted]

ZAKLJUČEK z opredelitvijo deležev na nepremičnini¹

Glede na strokovno literaturo MSOV 2013 (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in strokovno literaturo, ostale predpise, in priporočila sem sprejela naslednjo odločitev in za določitev indikacijske vrednosti stanovanjske stavbe z zemljiščem sem uporabila aritmetično sredino načina tržnih primerjav, ker odraža dejansko stanje na trgu nepremičnin ter upoštevala pridobitev lastništva za dolžnika do deležev do $\frac{1}{4}$ in do $\frac{3}{4}$ -tin. Glede na zgoraj navedeno in opisano v poročilu o oceni vrednosti in na podlagi izbranih načinov ocenjevanja sem pridobila indikacijske vrednosti po načinu tržnih primerjav glede na dejansko stanja na nepremičninskem trgu. Zaradi realnejše ocene sem vzela kot dokončno vrednost tržno vrednost.

Tržna vrednost na dan 17.6.2016

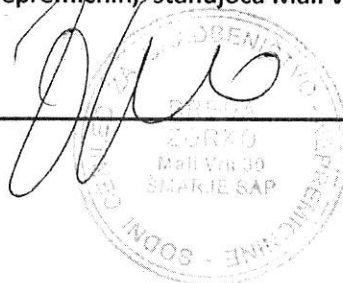
**Ocena tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav
za nepremičnino z ID znakom 1994-1997/7-0,
ki predstavlja parcelo številka 1997/7, na kateri stoji
stanovanjska stavba številka 2714
k.o. Dobrova (šifra k.o. 1994)
na naslovu Cesta Dolomitskega odreda 52/a, Ljubljana
na dan tržne vrednost 17.6.2016
znaša celota 230.063,00 €;**

iz tega sledi, da delež $\frac{3}{4}$ -tine: znaša 172.547,25 €;

iz tega sledi, da delež $\frac{1}{4}$ -tine: znaša 57.515,75 €.

Spodaj podpisana BREDA ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO Pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorka in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap,

Šmarje-Sap, 27.7.2016



¹ Opredelitev deležev ne vpliva na tržno oceno vrednosti v prvotnem poročilu