



Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.
Kunaverjeva 14
1000 Ljubljana
GSM 031 601 682
E-mail :bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net

**ZADEVA: ZAMENJAVA ODDANE CENITVE V IZVRŠILNI ZADEVI 0865 I 697/2016
ZARADI UGOTOVLJENE NAPAKE**

Spoštovani!

Po že oddanem mnenju sem pri arhiviranju mnenja opazila, da sem na nekaterih mestih napačno napisala številko parcele:

Predmet ocene:

Zemljiška parcela parcela 1739 361/44

Zemljiška parcela parcela 1739 361/45

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
VLOŽIŠČE 4
PREJETO
26-06-2018

V mnenju sem na nekaterih mestih napačno napisala številko parcele:

PREDMET OCENE			V NARAVI			
ID ZNAK						
1739 361/44			Stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu DRAGA 62 v Ljubljani			
1739 364/45			del cestnega telesa ulice Draga			
DOLŽNIKI		DELEŽ LASTNIŠTVA	DELEŽ LASTNIŠTVA	ID ZNAK	ID ZNAK	SKUPAJ
Priimek in ime / Naziv:		ulomek	%	1739 361/44	1739 361/45	
RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O.		3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
VARERUM LTD		1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09

Napaka – pravilno
361/45

Pravilno 361/45

V izogib nesporazumom, sam mnenje popravila in ga ponovno oddajam.
Se opravičujem za napako, verjetno sem se zatipkala.

Spoštovanjem!

26. 06. 2018

Karmen Bolčina Bošnjak
Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.

Priloga:

I 697/2016, cenilno poročilo, del 1 in del 2 (popravek s pravilno navedbo parcelne številke)



Z dnem 25. 3. 2018 je pričel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), ki v 181. členu določa, da se cenilno poročilo objavi na spletu, pri čemer je treba varovati osebne podatke strank. Zato vas prosimo, da v cenilnem poročilu ne navajate naslovov oziroma morebitnih drugih osebnih podatkov udeležencev postopka.

CENILNO POROČILO (DEL 1)

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
Miklošičeva 10-12
VLOŽIŠČE 4

DEL 1 – ni namenjen objavi na spletu

Prejeto neposredno - po pošti (navadno pri-
2.6.06.2018 (v 2 izvodi)

V delu 1 se nahajajo osebni podatki udeležencev postopka (dolžnik, upnik, sodnik, cenilec)

V delu 1 so podatki ki se nanašajo na sam potek izvedbe ocene in niso potrebni za seznanitev morebitnega kupca, pomembni pa so za sam postopek ocene: kdo in na kakšen način je bil vabljen na ogled, kdo se je ogleda udeležil itd..

Ti podatki ne podajajo informacije o ocenjevanju nepremičnin, temveč podajajo informacijo celotnem postopku ocene za namen izvršilnega postopka. Kupci teh podatkov ne potrebujejo in niso namenjeni objavi na spletu. Ta del cenitve je namenjen vložitvi v sodni spis.

ZADEVA	I 697/2016 IN PRISTOPI				
SODNICA	ELEONORA BAŠ				
CENILNO POROČILO - DEL	DEL 1 – VSEBUJE OSEBNE PODATKE				
ŠT. PRINTANIH IZVODOV	1				
OGLED NOTRANJOSTI	NI BIL OMOGOČEN				
DATUM OGLEDA	08. 05. 2018 in 03. 06. 2018				
DATUM VREDNOTENJA	03. 06. 2018				
DATUM POROČILA	11. 06. 2018				
PREDMET OCENE	V NARAVI				
ID ZNAK	1739 361/44				
	Stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu DRAGA 62 v Ljubljani				
1739 361/45	del cestnega telesa ulice Draga				
DOLŽNIKI	DELEŽ LASTNIŠTVA	DELEŽ LASTNIŠTVA	ID ZNAK	ID ZNAK	SKUPAJ
Priimek in ime / Naziv:	ulomek	%	1739 361/44	1739 361/45	
RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O.	3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
VARERUM LTD	1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09
PEROTA TRGOVINA IN STORITVE D.O.O.	347/1250	28%	144.352,00	541,88	144.893,88
LUKA MATJAŠIČ	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
SASA MATJAŠIČ KLADNIK	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
SKUPAJ		100%	520.000,00	1.952,00	521.952,00
IZDELALA	 Karmen Bolčina Bošnjak Kunaverjeva ul. 14 LJUBLJANA				
DATUM IZDELAVE IZVEDENIŠKEGA MNENJA	11. 06. 2018				

Karmen Bolčina Bošnjak
Karmen Bolčina Bošnjak univ.dipl.ing.gr.
Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-51259/2012 za **sodnega cenilca**, stroka GRADBENA, PODPODROČJE NEPREMIČNINE
Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-362/94, 165-04-225/00 za **sodnega izvedenca**, stroka GRADBENA
Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-362/94, 165-04-225/00 za **sodnega cenilca**, stroka GRADBENA
Pridobila strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila 081-2/09-055

KAZALO

1.	UVOD	2
1.1.	NAMEN VREDNOTENJA	2
1.2.	CENILEC	3
1.3.	IZJAVA CENILCA	3
1.4.	NALOGA V SKLEPU O POSTAVITVI CENILCA	3
1.5.	UPORABLJENE OKRAJŠAVE	4
1.6.	VABILO ZA OGLED NEPREMIČNINE	4
1.7.	POTRDILO O ODDAJI POŠTNE POŠILJKE - VABILA ZA OGLED	5
1.8.	POROČILO O OGLEDU DNE 08. 05. 2018 IN 03. 06. 2018	7
2.	ZAKLJUČKI	8

1. UVOD

1.1. NAMEN VREDNOTENJA

Namen vrednotenja je določitev **tržne vrednosti** nepremičnin **ID znak 1739 361/44 in 1739 361/45** (v naravi stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu **DRAGA 62 in del ulice Draga**) v **postopku izvršilne zadeve I 697/2016**.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevanje nepremičnine najbolj primeren **način tržnih primerjav**. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.



Ocenjena tržna vrednost:

DOLŽNIKI	DELEŽ LASTNIŠTVA ulomek	DELEŽ LASTNIŠTVA %	ID ZNAK	ID ZNAK	SKUPAJ
Priimek in ime / Naziv:			1739 361/44	1739 361/45	
RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O.	3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
VARERUM LTD	1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09
PEROTA TRGOVINA IN STORITVE D.O.O.	347/1250	28%	144.352,00	541,88	144.893,88
LUKA MATJAŠIČ	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
SASA MATJAŠIČ Kladnik	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
SKUPAJ		100%	520.000,00	1.952,00	521.952,00



1.2. CENILEC

Izvedeniško mnenje o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic sem izdelala Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.

Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-51259/2012 za sodnega izvedenca, stroka GRADBENA, **PODPODROČJE NEPREMIČNINE**

imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-362/94 za sodnega izvedenca, stroka GRADBENA, Ponovno imenovana z odločbo št. 165-04-225/00 (15.01.2004)

Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-362/94 za sodnega cenilca, stroka GRADBENA, Ponovno imenovana z odločbo št. 165-04-225/00 (15.01.2004)

Pridobila strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila 081-2/09-055.

1.3. IZJAVA CENILCA

Podpisana Karmen Bolčina Bošnjak univ. dipl. inž. grad. izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora
- da sem opravila osebni pregled nepremičnine
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

1.4. NALOGA V SKLEPU O POSTAVITVI CENILCA

1. Odreja se cenitev nepremičnine:

Zemljiška parcela parcela 1739 361/44

- last Luka Matjašič - do 279/2000
- last Saša Matjašič Kladnik - do 279/2000
- last PEROTA d.o.o. - do 347/1250
- last VARERUM LTD, - do 1107/10000
- last RED MARKETING, oglaševanje d.o.o. - do 3327/10000

Zemljiška parcela parcela 1739 361/45

- last Luka Matjašič - do 279/2000
- last Saša Matjašič Kladnik - do 279/2000
- last PEROTA d.o.o. - do 347/1250
- last VARERUM LTD, - do 1107/10000
- last RED MARKETING, oglaševanje d.o.o. - do 3327/10000

okrajna sodnica: Eleonora Baš



1.5. UPORABLJENE OKRAJŠAVE

V mnenju uporabljam okrajšave. Pri tem vedno pomeni :

Polni naziv	uporabljena okrajšava
DDM INVEST VII AG, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4 0, 6340 ŠVICA	Upnik
LUKA MATJAŠIČ, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA, SAŠA MATJAŠIČ Kladnik, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA, PEROTA D.O.O., STEGNE 21C, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA, VARERUM LTD 20-22 WENLOCK ROAD, N1 7 U LONDON, UNITED KINGDOM IN RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O., LETALIŠKA CESTA 5, 1000 LJUBLJANA	dolžnik
ID znak 1739 361/44 - v naravi stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu DRAGA 62 v Ljubljani	Ocenjevana nepremičnina ali tudi stanovanjska hiša ali tudi hiša
ID znak 1739 361/45 – v naravi del cestnega telesa	Del cestnega trelesa

Poševen tekst v mnenju pomeni dobesedno navedbo iz citiranega dokumenta.

1.6. VABILO ZA OGLED NEPREMIČNINE

Dolžniku in upniku sem poslala naslednje vabilo za ogled nepremičnine. V vednost je bilo vabilo poslano tudi na Okrajno sodišče.

<p>Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad. Kunaverjeva 14 1000 Ljubljana 031 011 601 632 E-mail: bolcina.karmen@upr.si</p> <p>ZADEVA: VABILO NA OGLED V IZVRŠILNI ZADEVI 0065 I 697/2016</p> <p>Opr. št.: 0065 I 697/2016 Datum: 13.03.2018</p> <p>Cenika Karmen Bolčina Bošnjak Kunaverjeva 14, Ljubljana</p> <p>V izvršilni zadevi upnika: DDM INVEST VII AG, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4 0, 6340 ŠVICA, ki ga zastopa GREGOR LEPOŠA - ODVETNIK, Mestni trg 010A, Slovenske Konjice, proti dolžniku: Luka Matjašič, Draga 62, Ljubljana - dostava; Saša Matjašič Kladnik, Draga 62, Ljubljana - dostava; PEROTA d.o.o., Stegne 21 C, Ljubljana - dostava; VARERUM LTD, Wenlock Road 20-22, LONDON; RED MARKETING, oglaševanje d.o.o., Letališka cesta 005, Ljubljana, zaradi izterjave 134.470,55 EUR s pr.</p> <p>vam pošiljam sklep zaradi izdane cenice. Če potrebujete dodatne listine iz spisa, nas o tem obvestite. Hkrati vam pošiljam izjavo o statusu sodnega izvedenca, cenice, sodeluje v času opravljanja storitve. Izpolnjeno izjavo nam po opravljenem delu vrnete skupaj s stroškovnikom.</p> <p>1. Odreja se cenitev nepremičnine:</p> <p>Zemljiška parcela parcela 1739 361/44</p> <ul style="list-style-type: none">last Luka Matjašič - do 279/2000last Saša Matjašič Kladnik - do 279/2000last PEROTA d.o.o. - do 347/1250last VARERUM LTD - do 1107/10000last RED MARKETING, oglaševanje d.o.o. - do 3327/10000 <p>Zemljiška parcela parcela 1739 361/45</p> <ul style="list-style-type: none">last Luka Matjašič - do 279/2000last Saša Matjašič Kladnik - do 279/2000last PEROTA d.o.o. - do 347/1250last VARERUM LTD - do 1107/10000last RED MARKETING, oglaševanje d.o.o. - do 3327/10000 <p>Okrajno sodišče: Eleonora Bač</p> <p>Vabilo je na drugi strani!</p>	<p>Spoštovani!</p> <p>Skladišče s sklepom o postavitvi izvedenca bom ogled opravila dne:</p> <table border="1"><tr><th>DATUM</th><th>URAMINUTE</th></tr><tr><td>13.03.2018</td><td>18:00 (osebni nastop in nastop)</td></tr></table> <p>Ogleda ne bom prestopila in ga bom opravila v obsegu, ki bo mogoč izvedenosti, sklopila, se sešala, primerljive predloge - v primeru, da ogled ne bo mogoč.</p> <p>V primeru, da se vabljene stranke na bodo moge udeležiti ogleda na spregledan datum in uro, bom opravila dodatno ogled. V tem primeru prosim, da me vabljene stranke kontaktirajo po elektronski pošti. Dopisovanje po elektronski pošti bom prilagajam izvedenosti mnenju. Prosim, da ne pošiljate priporočenih poštinih pošilk na moj naslov. Elektronsko pošto redno pregledujem in bom z morebitnim dopisom ažurno seznanjena.</p> <p>Cenice za namen izvršilnega postopka bo izdelana skladno z vsimi podatki, ki jih bo mogoče pridobiti ob sodelovanju upnika - dolžnika in doslojnih javnih evidenc. Upnik in dolžnik sta vabljena na ogled in imata možnost opozoriti in skomunicirati s sodnim izvedencem o nepremičnini, za katere menita, da lahko vplivajo na oceno tržne vrednosti. Pripomba na že izdelano cenico, ki bo bazirala na podatkih, ki jih dolžnik ne bo priložil, ostavi in imajo vpliv na oceno tržne vrednosti, pomenja izdelavo nove cenice z upoštevanjem novih podatkov in s tem povezane dodatne stroške.</p> <p>OBVEŠČENI:</p> <p>V izvršilni zadevi upnika: DDM INVEST VII AG, SCHOCHENMÜHLESTRASSE 4 0, 6340 ŠVICA, ki ga zastopa GREGOR LEPOŠA - ODVETNIK, Mestni trg 010A, Slovenske Konjice, proti dolžniku: Luka Matjašič, Draga 62, Ljubljana - dostava; Saša Matjašič Kladnik, Draga 62, Ljubljana - dostava; PEROTA d.o.o., Stegne 21 C, Ljubljana - dostava; VARERUM LTD, Wenlock Road 20-22, LONDON; RED MARKETING, oglaševanje d.o.o., Letališka cesta 005, Ljubljana, zaradi izterjave 134.470,55 EUR s pr.</p> <table border="1"><thead><tr><th>OBVEŠČENI:</th><th>ZASTOPNIK</th><th>OPREDELBA</th><th>OPREDELBA</th></tr></thead><tbody><tr><td>DOLŽNIK 1</td><td>LUKA MATJAŠIČ, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA</td><td>navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka</td><td></td></tr><tr><td>DOLŽNIK 2</td><td>SAŠA MATJAŠIČ Kladnik, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA</td><td>navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka</td><td></td></tr><tr><td>DOLŽNIK 3</td><td>PEROTA D.O.O., STEGNE 21C, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA</td><td>navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka</td><td></td></tr><tr><td>DOLŽNIK 4</td><td>VARERUM LTD 20-22 WENLOCK ROAD, N1 7 U LONDON, UNITED KINGDOM</td><td>navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka</td><td></td></tr><tr><td>DOLŽNIK 5</td><td>RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O., LETALIŠKA CESTA 5, 1000 LJUBLJANA</td><td>navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka</td><td></td></tr><tr><td>SODNICA</td><td>ELEONORA BAČ</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <p>17. 04. 2018</p> <p>Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.</p>	DATUM	URAMINUTE	13.03.2018	18:00 (osebni nastop in nastop)	OBVEŠČENI:	ZASTOPNIK	OPREDELBA	OPREDELBA	DOLŽNIK 1	LUKA MATJAŠIČ, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka		DOLŽNIK 2	SAŠA MATJAŠIČ Kladnik, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka		DOLŽNIK 3	PEROTA D.O.O., STEGNE 21C, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka		DOLŽNIK 4	VARERUM LTD 20-22 WENLOCK ROAD, N1 7 U LONDON, UNITED KINGDOM	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka		DOLŽNIK 5	RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O., LETALIŠKA CESTA 5, 1000 LJUBLJANA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka		SODNICA	ELEONORA BAČ		
DATUM	URAMINUTE																																
13.03.2018	18:00 (osebni nastop in nastop)																																
OBVEŠČENI:	ZASTOPNIK	OPREDELBA	OPREDELBA																														
DOLŽNIK 1	LUKA MATJAŠIČ, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka																															
DOLŽNIK 2	SAŠA MATJAŠIČ Kladnik, DRAGA 62, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka																															
DOLŽNIK 3	PEROTA D.O.O., STEGNE 21C, 1000 LJUBLJANA-DOSTAVA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka																															
DOLŽNIK 4	VARERUM LTD 20-22 WENLOCK ROAD, N1 7 U LONDON, UNITED KINGDOM	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka																															
DOLŽNIK 5	RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O., LETALIŠKA CESTA 5, 1000 LJUBLJANA	navedna pisemska pošiljka in priporočena pisemska pošiljka																															
SODNICA	ELEONORA BAČ																																



1.7. POTRDILO O ODDAJI POŠTNE POŠILJKE - VABILA ZA OGLED

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: ODVETNIK GREGOR LEPOŠA
MESTNI TRG 10A
3210 SLOVENSKE KONJICE

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 3 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: SAŠA MATJAŠIČ Kladnik
DRAGA 62
1800 LJUBLJANA - DOSTAVA

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 3 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: LUKA MATJAŠIČ
DRAGA 62
1800 LJUBLJANA - DOSTAVA

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 2 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: PEROTA D.O.O.
STEGNE 21 C
1000 LJUBLJANA - DOSTAVA

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 0 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: OKRAJNO SOUDIŠČE V LJUBLJANI
IZVRŠILNI ODDDELEK
MIKLOŠČEVA 10
1000 LJUBLJANA

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 2 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: RED MARKETING
OGLAŠEVANJE D.O.O.
LETALIŠKA CESTA 6
1000 LJUBLJANA

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Potrđilo o oddaji pošiljke

N: VARERUM LTD
28-22 WENLOCK ROAD
N1 7 U LONDON
UNITED KINGDOM

Storitev	
Osebnostni	Povratnica
Prednostno	
Odkupnina	EUR
Vrednost	EUR

(pošta št.) (naziv pošte)

19.04.2018 12:45
0,013kg
13628
1101 SLOVENIJA
LJUBLJANA
RA 3492 4776 3 SI

Podpisano v skladu s splošnimi pogoji

Račun št.: P1101-3-82687
Čas izdaje računa: 19.04.2018 12:51:14

Datum opr. stor./dobava blaga: 19.04.2018

Blago/stor.	Količina	Cena EUR	VRNOST EUR
805791 Barvno pisno do 50 g KOS	4,00	0,4800	1,9200
904548 EN. P. 1,15 2A2B2J KOS	7,00	1,1500	8,0500
805842 Prip. pisno do 20 g KOS	7,00	1,1500	8,0500
Plačano PZ+PS		-8,0500	
Vrednost z DDV		18,02	
Popust		0,00	
SKUPAJ		18,02	
Plačano PZ+PS		-8,05	
Ostane za plačilo		9,97	
NAČIN PLAČILA			

GOLOVINSKO

Dolžnik je bil vabljen s priporočeno in navadno pošto pošiljko (glej račun – shranjeno v elektronski obliki - PDF v arhivski dokumentaciji izvedenke).



1.8. SPOROČILO DOLŽNIKA

Dolžnik me je pred ogledom kontaktiral po elektronski pošti:

From: Sasa Matjasic <sasa090978@gmail.com>
Sent: Thursday, April 26, 2018 12:09 PM
To: bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net
Subject: Možnost prestavitve oglada

Spoštovana ga. Karmen Bolčina Bošnjak,

Prejeli smo vaše obvestilo o ogledu v izvršilni zadevi 0855 I 697/2016 na dan torek, 8.5.2018 ob 18:00 uri. Ker smo do 20. maja odsotni bi vas prosila za možnost prestavitve oglada na kasnejši datum (v kolikor je možno med 9:00 in 15:00 uro).

Hvala in lep pozdrav,
Sasa Matjašič Kladnik

Na elektronski dopis sem odgovorila dolžniku in odgovor poslala tudi upniku:



čet. 3.5.2018 21:04

Karmen Bolčina Bošnjak <bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net>

RE: Možnost prestavitve oglada - izvršilna zadeva 0855 I 697/2016

To: 'Sasa Matjasic'
Cc: Izvršbe@lepos.si

Re: Sasa Matjasic
Cc: Izvršbe@lepos.si

Spoštovani!

Skladno s sklepom o postavitvi izvedenca bom ogled opravila dec:

DATUM	URAMINUTE
torek, 8. maj 2018	18:00 (osemnajsti uri nič minut)

Ogleda ne bom prestavljala, in ga bom opravila v obdobju, ki bo meden (trajnost, oblika, vsebina, primernost, ... v primeru, da ogled ne bo mogoč).

V primeru, da se vaša stranka ne bo mogla udeležiti oglada na zgoraj naveden datum in uro, bom opravila **dodatni ogled**. V tem primeru prosim, da me vaša stranka kontaktira po elektronski pošti. Dopisovanje po elektronski pošti bom prilagajala izvedenskiemu nalogu. Prosim, da na podlago priloženih podatkov posloži na moj e-naslov. Elektronsko pošto redno pregleujem in bom z morebitnim dopisom ažurno seznanjena.

Ker bom sama odsotna od 20. maja do 26. maja, lahko **dodatni ogled opravim v torek, 29. maja ob 18:00, ali če vam bolj ustreza v nedeljo 27. maja dopoldne ob 11:00**. Zaradi rokov dodatnega oglada na kasnejši datum ne bom prestavljala.

V dopoldanskem času med tednom oglada ne morem opraviti.

Če je možno prosim zagotovite vašega zastopnika za torek, 08. maj 2018.

Predmet izvršbe je samo nepremičnina in ne oprema; ta na ocenjeno tržno vrednost ne vpliva.

S spoštovanjem,

Karmen Bolčina Bošnjak

From: Sasa Matjasic <sasa090978@gmail.com>
Sent: Thursday, April 26, 2018 12:09 PM
To: bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net
Subject: Možnost prestavitve oglada

Spoštovana ga. Karmen Bolčina Bošnjak,

Prejeli smo vaše obvestilo o ogledu v izvršilni zadevi 0855 I 697/2016 na dan torek, 8.5.2018 ob 18:00 uri. Ker smo do 20. maja odsotni bi vas prosila za možnost prestavitve oglada na kasnejši datum (v kolikor je možno med 9:00 in 15:00 uro).

Hvala in lep pozdrav,
Sasa Matjašič Kladnik

Ker bom sama odsotna od 20. maja do 26. maja, lahko **dodatni ogled opravim v torek, 29. maja ob 18:00 ali če vam bolj ustreza v nedeljo 27. maja dopoldne ob 11:00**.

Zaradi rokov dodatnega oglada na kasnejši datum ne bom prestavljala.

V dopoldanskem času med tednom oglada ne morem opraviti.

Če je možno prosim zagotovite vašega zastopnika za torek, 08. maj 2018.

Predmet izvršbe je samo nepremičnina in ne oprema; ta na ocenjeno tržno vrednost ne vpliva.

S spoštovanjem,

Karmen Bolčina Bošnjak



1.9. POROČILO O OGLEDU DNE 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018

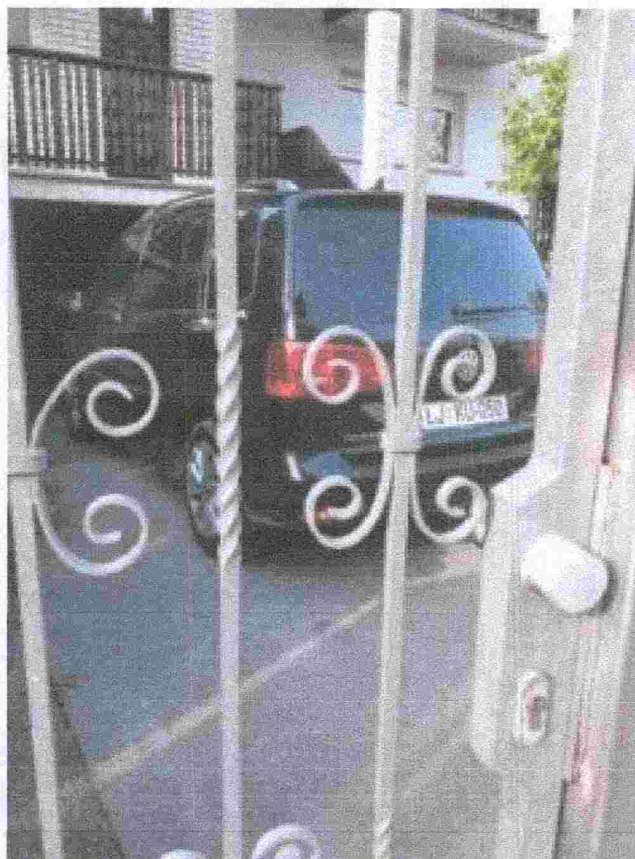
Ogled sem izvedla skladno z vabilom dne 08. 05. 2018 ob osemnajsti uri nič minut.

Glede na dopis dolžnika sem čakala povratno informacijo za morebitno izvedbo dodatnega ogleda.

Ker do 03. 06. 2018 nisem prejela nobenega odgovora dolžnika, sem na dan 03. 06. 2018 opravila kratek ogled zunanosti izključno z namenom, da na dan ocenjevanja ugotovim, da na nepremičnini ni razvidnih vidnih sprememb glede na datum vabljenega ogleda (08. 05. 2018).

Ogled na dan 03. 06. 2018 ni upoštevan v stroškovniku! V stroškovniku sem zaračunala samo ogled na dan 08. 05. 2018, na katerega sta bila vabljeni dolžnik in upnik.

Dolžnik pri ogledu notranjosti ni sodeloval. Ogledala sem si zunanost objekta, zunanjo ureditev, bližnjo okolico in sosesko. Tekom ogleda so bile posnete fotografije in izdelani opisi nepremičnine; del fotografij je vstavljen v izvedeniško mnenje. Ogled je trajal več kot eno uro.



2. ZAKLJUČKI

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnin v postopku izvršilne zadeve I 697/2016. Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevalne nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

Nepremičnini sta vrednoteni na dan 03. 06. 2018.
Datum ogleda nepremičnine je 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018.
Datum izdelave cenitvenega poročila je 11. 06. 2018.

Na dan 03. 06. 2018 sem opravila kratek ogled zunanosti izključno z namenom, da na dan ocenjevanja ugotovim, da na nepremičnini ni razvidnih vidnih sprememb glede na datum vabljenega ogleda (08. 05. 2018). Ogled na dan 03. 06. 2018 ni upoštevan v stroškovniku! V stroškovniku sem zaračunala samo ogled na dan 08. 05. 2018, na katerega sta bila vabljeni dolžnik in upnik.

Iz dokumentacije v sodnem spisu ni razvidno, da bi na nepremičnini obstajale pravice iz 174. Člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo.

Tržno vrednost nepremičnine ID znak 1739 361/45 (v naravi del cestnega telesa – ulica Draga) v stanju na dan ocenjevanja ocenjujem na 1.952 €.
Tržno vrednost nepremičnine ID znak 1739 361/44 (v naravi stanovanjska hiša, zunanja ureditev in pripadajoče zemljišče na naslovu Draga 62 v stanju na dan ocenjevanja ocenjujem na 520.000.
Tržna vrednost ocenjenih nepremičnin skladno z deležem lastništva je podana v tabeli:

(Dolžniki so imenovani v prvem delu cenitve, kjer se nahajajo tudi osebni podatki udeležencev postopka!)

DOLŽNIKI	DELEŽ LASTNIŠTVA		ID ZNAK	ID ZNAK	SKUPAJ
	ulomek	%			
Priimek in ime / Naziv:			1739 361/44	1739 361/45	
RED MARKETING, OGLAŠEVANJE D.O.O.	3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
VARERUM LTD	1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09
PEROTA TRGOVINA IN STORITVE D.O.O.	347/1250	28%	144.352,00	541,88	144.893,88
LUKA MATJAŠIČ	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
SAŠA MATJAŠIČ Kladnik	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
SKUPAJ		100%	520.000,00	1.952,00	521.952,00

Ocena tržne vrednosti je podana ločeno v delu cenitve 2, ki je namenjen objavi v na spletu.

Ljubljana, 11. 06. 2018

Karmen Bolčina Bošnjak
Karmen Bolčina Bošnjak univ.dipl.ing.gr.



KARMEN BOLČINA BOŠNJIJAK
KUNAVERJEVA ULICA 14

1000 LJUBLJANA

Karmen



Z dnem 25. 3. 2018 je prišel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-L), ki v 181. členu določa, da se cenilno poročilo objavi na spletu, pri čemer je treba varovati osebne podatke strank. Zato vas prosimo, da v cenilnem poročilu ne navajate naslovov oziroma morebitnih drugih osebnih podatkov udeležencev postopka.

Cenilno poročilo – del 2

Podatki o ocenjevanju nepremičnini in ocena tržne vrednosti

V delu dva ni osebnih podatkov udeležencev postopka

OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

VLOŽIŠČE 4

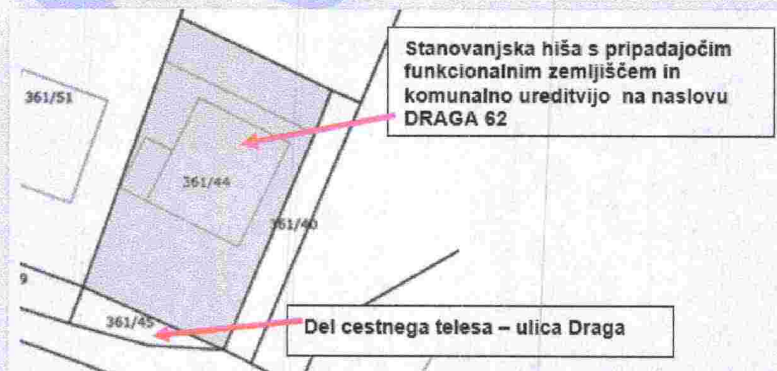
PREJETO

26-06-2018

ZADEVA	I 697/2016 IN PRISTOPI
CENILNO POROČILO	DEL 2
ŠT. PRINTANIH IZVODOV	1
DATUM OGLEDA	08. 05. 2018 in 03. 06. 2018
OGLED NOTRANJOSTI	NI BIL OMOGOČEN
DATUM VREDNOTENJA	03. 06. 2018
DATUM POROČILA	11. 06. 2018
PREDMET OCENE	V NARAVI
ID ZNAK	1739 361/44
	Stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu DRAGA 62 v Ljubljani
1739 361/45	del cestnega telesa ulice Draga

TV = OCENJENA TRŽNA VREDNOST V €

DOLŽNIKI	DELEŽ	DELEŽ	TV (€)		TV (€)
	LASTNIŠTVA	LASTNIŠTVA	ID ZNAK	ID ZNAK	
Priimek in ime / Naziv:	ulomek	%	1739 361/44	1739 361/45	SKUPAJ
	3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
	1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09
	347/1250	28%	144.352,00	541,88	144.893,88
	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
		100%	520.000,00	1.952,00	521.952,00



KAZALO

1.	UVOD	3
1.1.	NAMEN VREDNOTENJA	3
1.2.	PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA	3
1.2.	DATUM VREDNOTENJA	4
1.3.	DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE	4
1.4.	DATUM POROČILA	4
1.5.	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE	4
1.6.	VIRI INFORMACIJ	5
1.7.	OBSEG DELA	5
1.8.	POROČILO O OGLEDU DNE 08. 05. 2018 IN 03. 06. 2018	6
2.	OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN	6
2.1.	JAVNE EVIDENCE	6
2.2.	JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE	7
2.3.	PODATKI KATASTRA STAVB IN ZEMLJIŠKEGA KATASTRA	8
2.4.	LOKACIJA	12
2.5.	DOSTOP NA JAVNO POVRŠINO	13
2.6.	DOVOLJENJA SKLADNO Z ZAKONOM O OGRADITVI OBJEKTOV	14
2.7.	LEGALIZACIJA PO GRADBENEM ZAKONU (114. – 116. ČL.)	16
2.8.	PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN	17
2.9.	PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA DNE 08. 05. 2018 IN 03. 06. 2018 (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ) IN PODATKI DOSTOPNI NA SPLETU	19
2.10.	POVRŠINE OCENJEVANE KLETNE SHRAMBE	27
3.	IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV - PARCELA ŠT. 361/44 K.O. ZGORNJA ŠIŠKA	27
3.1.	GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, APRIL 2017 – STANJE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU	27
3.2.	PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE	31
3.3.	PREGLED REALIZIRANIH PRODAJ ZA PRIMERLJIVE OBJEKTE (STAROST, LOKACIJA) PODATKI TRGOSKOP, CENILEC, NEPREMIČNINE.NET	31
3.4.	IZVEDBA PRILAGODITEV	34
4.	IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV - PARCELA ŠT. 361/45 K.O. ZGORNJA ŠIŠKA	39
5.	REKAPITULACIJA	40
6.	MANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)	41
7.	ZAKLJUČKI	41

1. UVOD

1.1. NAMEN VREDNOTENJA

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnin ID znak 1739 361/44 in 1739 361/45 (v naravi stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu **DRAGA 62 in del ulice Draga**) v postopku izvršilne zadeve I 697/2016.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevalne nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

1.2. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA

Podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST (skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju)

Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. Člen, (Način ugotovitve vrednosti)

(1) Vrednost nepremičnine lahko ugotovi sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi.

(2) Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.

(3) Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, 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 prodajalec lahko 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 ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti (povzeto po MSOV 2017).

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve. (povzeto po MSOV 2017).

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Način tržnih primerjav je pod pogojem, da je na voljo dovolj kvalitetnih podatkov, najprimernejši način za ocenjevanje nepremičninskih pravic.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Pri ocenjevanju nepremičninskih pravic je uporaba tega načina upravičena predvsem pri nepremičninah, ki lahko ustvarjajo dohodek same po sebi (npr. z oddajo) ali pa kjer se da prispevek nepremičnine k skupnemu donosu zanesljivo določiti.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti. Samostojna uporaba tega načina za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic je upravičena le, če ni dovolj kvalitetnih podatkov za izvedbo ocenitve po prejšnjih dveh načinih in mora biti posebej utemeljena, primeren (ne pa obvezen!) pa je kot podporni način - za preverbo dobljenih rezultatov po enem ali obeh prejšnjih dveh načinih.

Ocenjevana nepremičnina je Stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu DRAGA 62 v Ljubljani

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

1.2. DATUM VREDNOTENJA

Nepremičnina je vrednotena na dan 03. 06. 2018.

1.3. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

Datum ogleda nepremičnine je 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018.

Ogled sem izvedla skladno z vabilom dne 08. 05. 2018 ob osemnajsti uri nič minut.

Glede na dopis dolžnika sem čakala povratno informacijo za morebitno izvedbo dodatnega ogleda.

Ker do 03. 06. 2018 nisem prejela nobenega odgovora dolžnika, sem na dan 03. 06. 2018 opravila kratek ogled zunanosti izključno z namenom, da na dan ocenjevanja ugotovim, da na nepremičnini ni razvidnih vidnih sprememb glede na datum vabljenega ogleda (08. 05. 2018).

Ogled na dan 03. 06. 2018 ni upoštevan v stroškovniku! V stroškovniku sem zaračunala samo ogled na dan 08. 05. 2018, na katerega sta bila vabljeni dolžnik in upnik.

1.4. DATUM POROČILA

Datum izdelave cenitvenega poročila je 11. 06. 2018.

1.5. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabila naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini se pridobila tekom ogleda nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami, razen bremen, ki skladno s 174. Členom ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane ter razvidna v ZK izpiskih (E – zemljiška knjiga – vpisov ni!).
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj / več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- **Poročilo se ne sme uporabiti kot osnova za računovodsko poročanje***.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov, arhivskih podatkov ocenjevalke, podatkov o realiziranih transakcij baze TRGOSKOP in baze CENILEC
- Za ocenjevano nepremičnino sem na upravni enoti pridobila:
Gradbeno dovoljenje št. 5/4-351-103/70z dne 07. 07. 1971
Lokacijsko dovoljenje št. 5/8-351-103/70z dne 25. 02. 1970.
Sklep o zavržbi vloge št. št. 04/03-6-35102 -159/97 z dne 07. 12. 1998.
Odločbo o dovolitvi priglašenih del št. 04/03-7-35104-48/96 z dne 10. 04. 1996.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem in zaradi tega lahko pride do manjših odstopanj.
- Ogledala sem si zunanost objekta, zunanjo ureditev, bližnjo okolico in sosesko dne 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018.

*Ocenjevanje vrednosti za **RAČUNOVODSKO POROČANJE** zahteva posebno obravnavo. Ocenjevalec mora upoštevati standard MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje. Slovenski inštitut za revizijo je podal priporočilo, da se v vsako oceno, ki ni izdelana za namen računovodskega poročanja to tudi navede.

Ne glede na opozorilo je že iz samega poročila razvidno, da ni izdelano za ta namen (npr. ni ločen amortizljiv in neamortizljiv del nepremičnine: zemljišče in izboljšave).

1.6. VIRI INFORMACIJ

Za izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani predpisi, smernice, strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin. **Upoštevana je dostopna dokumentacija in ugotovitve na osnovi ogleda dne 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018.**

Lastništvo je povzeto po Zemljiškoknjižnih izpiskih - elektronski dostop.

Pregledani in uporabljeni so podatki dostopni na spletni strani GURS-a (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, evidenca trga nepremičnin, podatki o javni komunalni infrastrukturi).

Upoštevane so bile analize in podatki portala Trgoskop in portala Cenilec.

Pregledani so bili oglasi na spletni strani Nepremičnine.net.

Podatki statističnega urada RS.

Upravna enota Ljubljana

V mnenju so uporabljene tudi analize spletne strani SLONEP.

Poleg uporabljenih podatkov in poleg analiz, ki jih nisem izdelala cenilka, so navedeni tudi viri.

1.7. OBSEG DELA

Obseg dela je podan po vrstnem redu izvedenih aktivnosti:

- Pregledala sem vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino in je dostopna v javnih evidencah in je navedena v spodnjih alinejah:
- Spletni portal GURS:
- Zemljiški kataster: <https://prostor.gov.si/preg/zkzparcele.jsp>
- Kataster stavb: <https://prostor.gov.si/preg/kszstavbe.jsp>
- Register nepremičnin: <https://prostor.gov.si/preg/renznslv.jsp>
- Register prostorskih enot: <https://prostor.gov.si/preg/rpeznaslov.jsp>
- Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture: <https://prostor.gov.si/preg/zkgjiid.jsp>

- Evidenco trga nepremičnin : <https://prostor.gov.si/preg/etn/etnžposli.jsp>
- E zemljiška knjiga (Pridobitev aktualnih zemljiškoknjižnih izpiskov):
<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>
- Gradbeno dovoljenje št. 5/4-351-103/70z dne 07. 07. 1971
- Lokacijsko dovoljenje št. 5/8-351-103/70z dne 25. 02. 1970.
- Sklep o zavržbi vloge št. št. 04/03-6-35102 -159/97 z dne 07 .12. 1998.
- Odločbo o dovolitvi priglašenih del št. 04/03-7-35104-48/96 z dne 10. 04. 1996.
- Preučila sem omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavane nepremičnine
- Preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi (javni informacijski sistemi prostorskih podatkov mestnih občin)
- Pismo Vabilo na ogled (priporočena pošiljka)
- Izdelava Zapisnika o ogledu in tiskanje vseh pridobljenih podatkov - podlaga za ogled nepremičnine
- Ogled in dopolnitev javno dostopnih podatkov z ugotovitvami iz ogleda ter morebitni popravki, izdelava potrebnih opisov
- Na podlagi ogleda in javnih podatkov pridobitev podatkov o gradnji in značilnostih gradnje (tehnični standardi, uporabljeni materiali, arhiv ocenjevalke)
- Pridobitev podatkov o primerljivih nepremičninah glede na ugotovljeno stanje ocenjevana nepremičnine
- Izdelava pismenega poročila o tržni vrednosti ocenjevanih nepremičnin
- Oddaja cenitvenega poročila
- Izvedena je presoja najgospodarnejše zemljišča (Analizirana je fizično in zakonsko dopustna možna izraba izgradnje) - **za dano nepremičnino je obstoječa raba tudi najgospodarnejša raba.**

1.8. POROČILO O OGLEDU DNE 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018

Ogled sem izvedla skladno z vabilom dne 08. 05. 2018 ob osemnajsti uri nič minut.

Glede na dopis dolžnika sem čakala povratno informacijo za morebitno izvedbo dodatnega ogleda.

Ker do 03. 06. 2018 nisem prejela nobenega odgovora dolžnika, sem na dan 03. 06. 2018 opravila kratek ogled zunanosti izključno z namenom, da na dan ocenjevanja ugotovim, da na nepremičnini ni razvidnih vidnih sprememb glede na datum vabljenega ogleda (08. 05. 2018).

Ogled na dan 03. 06. 2018 ni upoštevan v stroškovniku! V stroškovniku sem zaračunala samo ogled na dan 08. 05. 2018, na katerega sta bila vabljeni dolžnik in upnik.

Dolžnik pri ogledu notranosti ni sodeloval. Ogledala sem si zunanost objekta, zunanjo ureditev, bližnjo okolico in sosesko. Tekom ogleda so bile posnete fotografije in izdelani opisi nepremičnine; del fotografij je vstavljen v izvedeniško mnenje. Ogled je trajal več kot eno uro.



2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

2.1. JAVNE EVIDENCE

Zemljiškoknjižni podatki so povzeti po javno dostopnih ZK izpiskih. Ostali podatki so povzeti po

- Zemljiški kataster: <https://prostor.gov.si/preg/zkzparcele.jsp>
- Kataster stavb : <https://prostor.gov.si/preg/kszstavbe.jsp>
- Register nepremičnin: <https://prostor.gov.si/preg/renžnslv.jsp>
- Register prostorskih enot: <https://prostor.gov.si/preg/rpežnaslov.jsp>

- Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture: <https://prostor.gov.si/preg/zkgijid.jsp>
- Gradbeno dovoljenje št. 5/4-351-103/70z dne 07. 07. 1971
- Lokacijsko dovoljenje št. 5/8-351-103/70z dne 25. 02. 1970.
- Sklep o zavržbi vloge št. št. 04/03-6-35102 -159/97 z dne 07 .12. 1998.
- Odločbo o dovolitvi priglašenih del št. 04/03-7-35104-48/96 z dne 10. 04. 1996.

2.2. JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE

Vir: https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1739 361/44

katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 361/44 (ID 5995505)

Na nepremičnini so vknjižene naslednje obremenitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11220881	12.01.2007 10:15:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
14099593	21.06.2011 15:20:22	401 - vknjižena hipoteka
14227546	21.06.2011 15:23:04	401 - vknjižena hipoteka
14539598	22.03.2012 15:11:03	401 - vknjižena hipoteka
17489916	04.08.2015 14:06:57	411 - vknjižena zakupna / najemna pravica
18563706	22.02.2017 15:20:50	401 - vknjižena hipoteka
18671398	24.04.2017 09:43:32	401 - vknjižena hipoteka

415 - VKNJIŽENA NEPRAVA STVARNA SLUŽNOST

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o služnostni pravici št. 342S/2189/05-TIS z dne 30.3.2005, se pri parc. št. 361/16 vknjiži služnostna pravica vzdrževanja in obnavljanja vodovoda.

Neprava stvarna služnost ne vpliva na tržno vrednost ocenjevane nepremičnine.

ID pravice / zaznambe 14227547

čas začetka učinkovanja 21.06.2011 15:23:04

vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

podatki o vsebini pravice / zaznambe ID pravice / zaznambe 18413480

čas začetka učinkovanja 11.05.2016 10:50:46

vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI

opr. št. postopka I 697/2016

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 697/2016 z dne 6.5.2016. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke.

17528383 04.08.2015 14:08:57 411 - vknjižena zakupna / najemna pravica

Zakupna – najemna pravica je vknjižena po vknjižbi hipoteke in na vpis hipoteke, ki je bil časovno izveden predhodno nima vpliva.

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1739 361/45

katastrska občina 1739 ZGORNJA ŠIŠKA parcela 361/45 (ID 5995506)

Na nepremičnini so vknjižene naslednje obremenitve:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11220881	12.01.2007 10:15:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
14099593	21.06.2011 15:20:22	401 - vknjižena hipoteka
14227546	21.06.2011 15:23:04	401 - vknjižena hipoteka
14539598	22.03.2012 15:11:03	401 - vknjižena hipoteka
17489916	04.08.2015 14:06:57	411 - vknjižena zakupna / najemna pravica
18563706	22.02.2017 15:20:50	401 - vknjižena hipoteka
18671398	24.04.2017 09:43:32	401 - vknjižena hipoteka

415- VKNJIŽENA NEPRAVA STVARNA SLUŽNOST

dotatni opis: Na podlagi pogodbe o služnostni pravici št. 342S/2189/05-TIS z dne 30.3.2005, se pri parc. št. 361/16 vknjiži služnostna pravica vzdrževanja in obnavljanja vodovoda.

Neprava stvarna služnost ne vpliva na tržno vrednost ocenjevane nepremičnine.

407 - vknjižena služnost stanovanja - začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.03.2016 14:40:36

Vpis je izveden po vknjižbi hipoteke in na vpis hipoteke, ki je bil časovno izveden predhodno nima vpliva. Iz vpogleda v javno dostopna ZK izpiska je razvidno, da na nepremičninah ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini. Lastništvo je upoštevano skladno s sklepom o postavitvi izvedenca.

Stanje lahko preveri vsak zainteresiran kupec tudi sam, zemljiškoknjižni izpiski so javno dostopni!

2.3. PODATKI KATASTRA STAVB in zemljiškega katastra

Vir: Gurs, zemljiški kataster (javno dostopni podatki)

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1739 ZGORNJA ŠIŠKA	361/44	383	NE	0,00	05.04.2012

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	383

Proizvodno območje	Osrednjeslovenska regija
--------------------	--------------------------

Rabe zemljišč	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	Številka stavbe, ki stoji na parceli
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*113	1808

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

Podatki o lastnikih in upravljalcih parcele:

Ime in priimek / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljavcev.				
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
1739 ZGORNJA ŠIŠKA	361/45	32	DA	0,00	21.07.2016

Podatki o dejanski rabi parcele:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Površina dejanske rabe zemljišča [m ²]
3000	Pozidano zemljišče	32

Proizvodno območje	Osrednjeslovenska regija
--------------------	--------------------------

Podatki o lastnikih in upravljalcih parcele:

Ime in priimek / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravljavcev.				
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				

Seznam stavb na parceli:
Katastrska občina: 1739 ZGORNJA ŠIŠKA
Parcelna številka: 361/44

Sifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcelna številka	Številka stavbe
1739	ZGORNJA ŠIŠKA	361/44	1808



Vir: Gurs, kataster stavb (javno dostopni podatki)

Podatki o stavbi in njenih delih:
Katastrska občina: 1739 ZGORNJA ŠIŠKA
Številka stavbe: 1808

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1739	ZGORNJA ŠIŠKA	1808	Stavba nima katastrskega vpisa	27.06.2013

Višina stavbe [m]	Število etaž	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]	Dejanska raba stavbe
9.0	-	-	-	-

Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Št. ZKVL	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Ljubljana, Draga 62	-	-	Del stavbe nima katastrskega vpisa	-	-	-	27.06.2013

Prostori delov stavb:

Št. dela stavbe	Vrsta prostora	Naziv vrste prostora	Površina [m ²]
-	-	-	-

Podatki o upravljalcih delov stavb:

Št. dela stavbe	Matična številka	Naziv	Sedež	Status
-	-	-	-	-

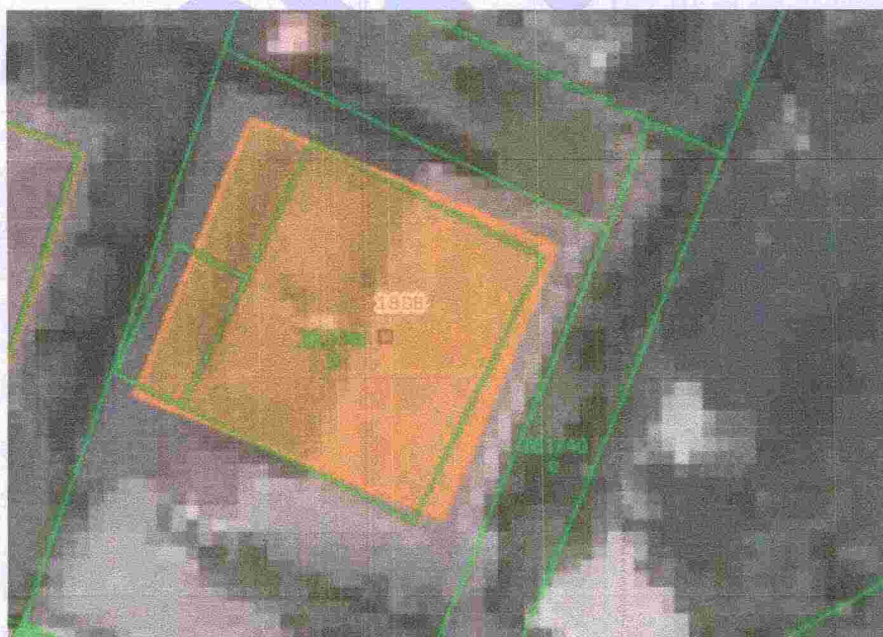
Podatki o lastništvu delov stavb:

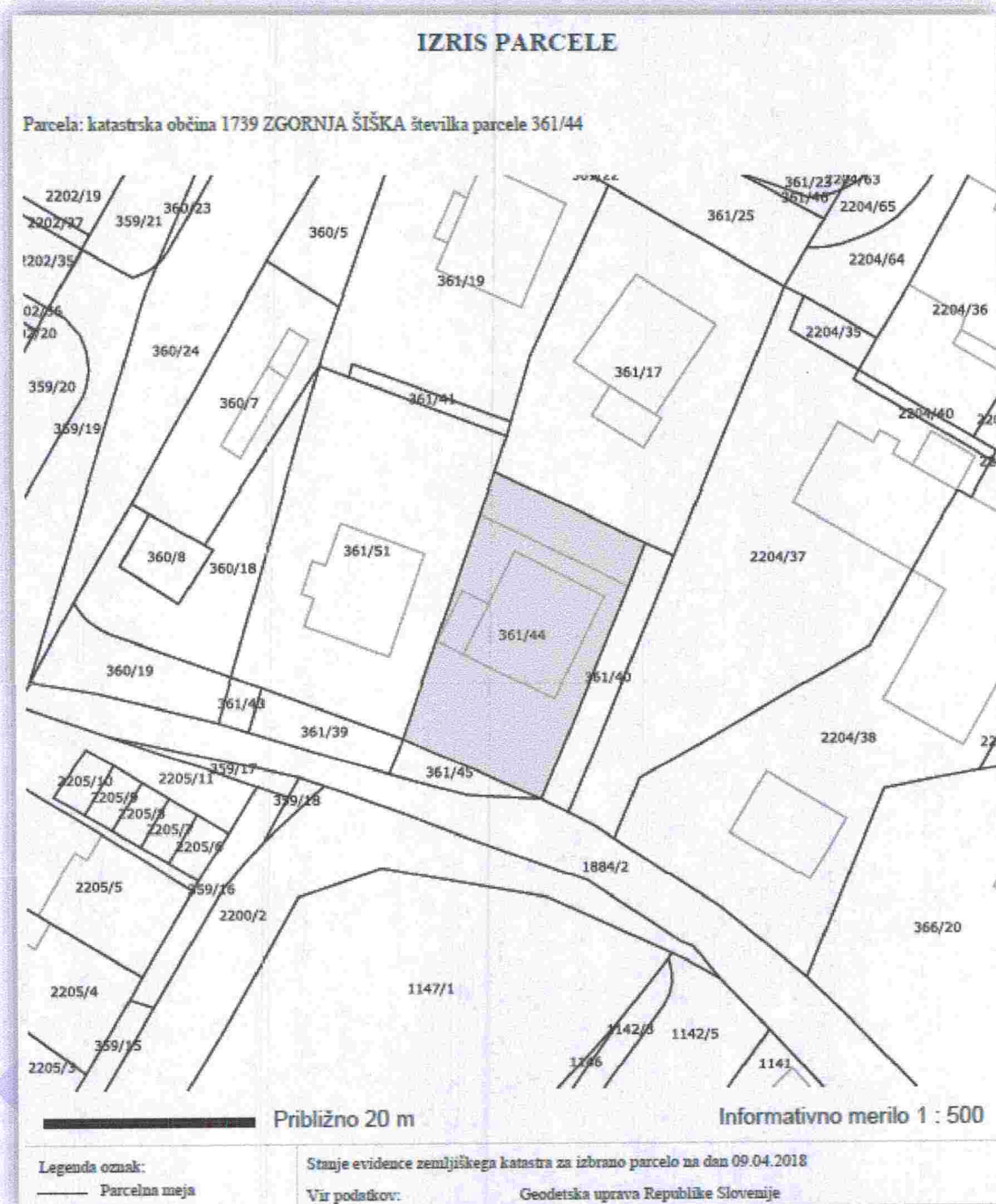
Št. dela stavbe	Leto rojstva / MŠ	Ime / Naziv	Naslov / Sedež	Delež
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				

Podatki o naslovu stavbe:

Katastrska občina: 1739 ZGORNJA ŠIŠKA
Številka stavbe: 1808

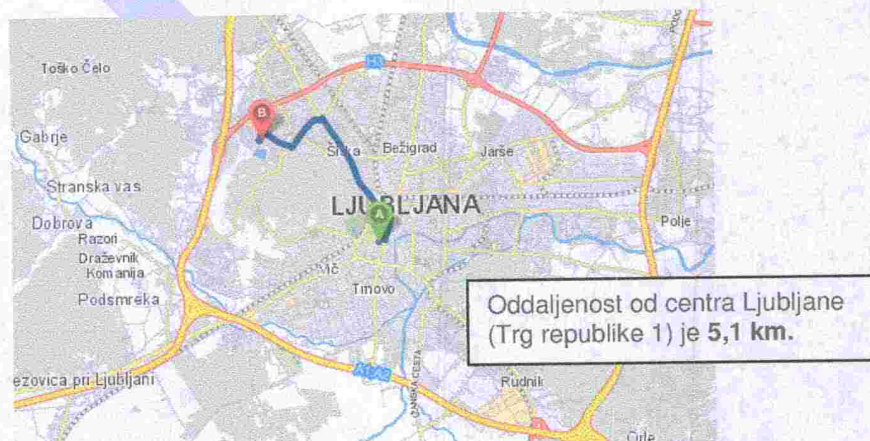
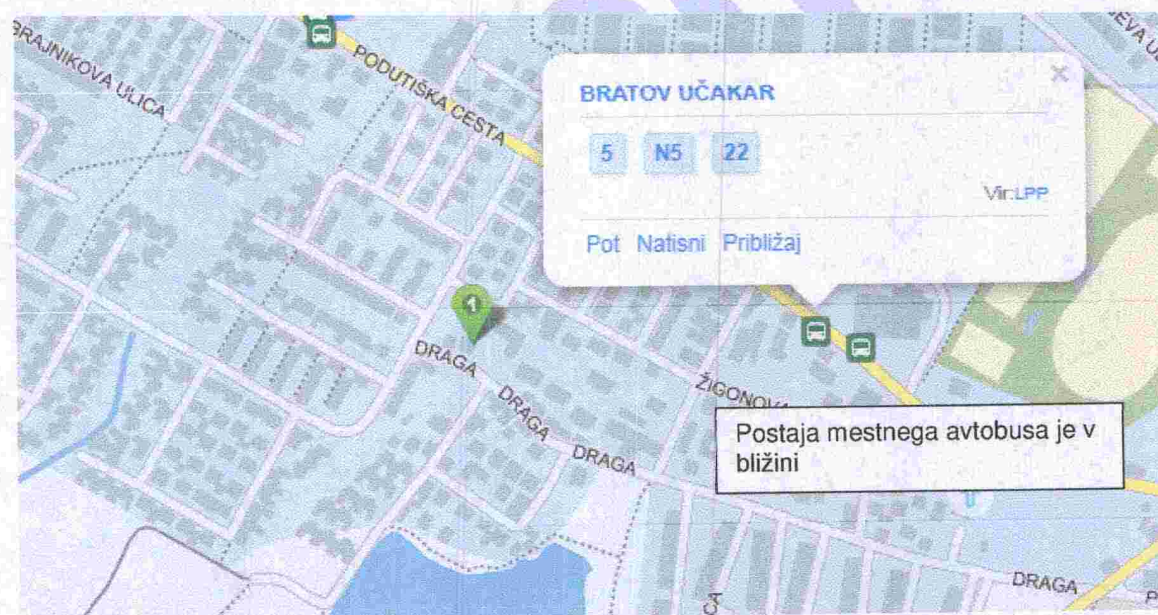
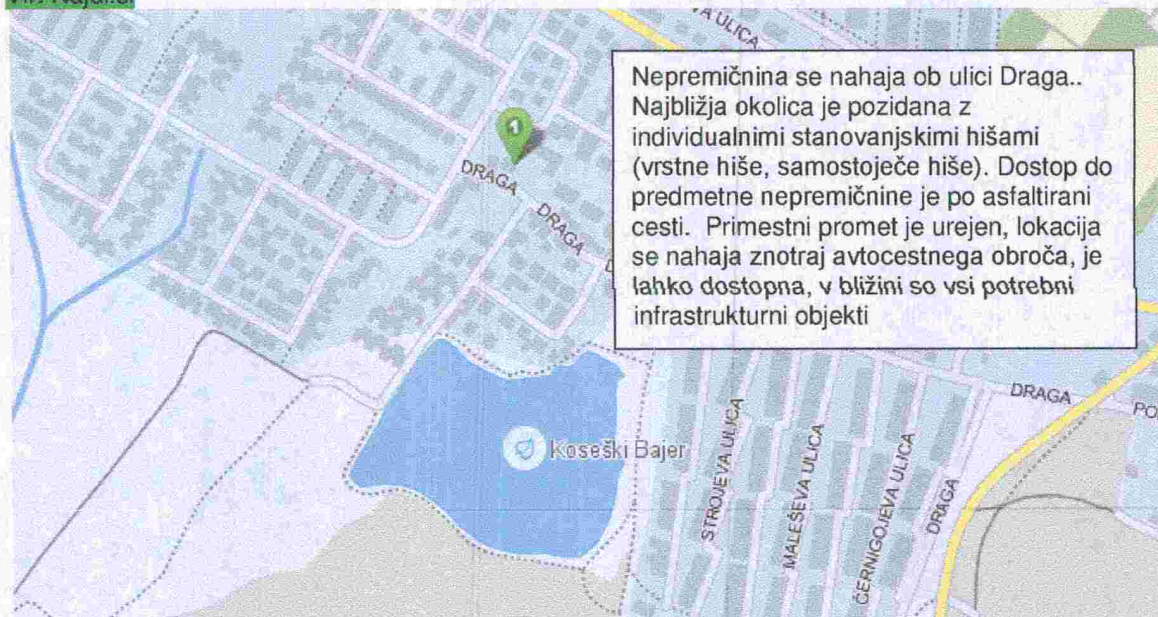
Šifra občine	Ime občine	Šifra naselja	Ime naselja	Šifra ulice	Ime ulice	Hišna št.	Hišni dodatek	Št. pošte	Ime pošte	Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Datum veljavnosti
61	LJUBLJANA	11	LJUBLJANA	216	DRAGA	62		1000	LJUBLJANA	1739	ZGORNJA ŠIŠKA	27.06.2013





2.4. LOKACIJA

Vir: Najdi.si

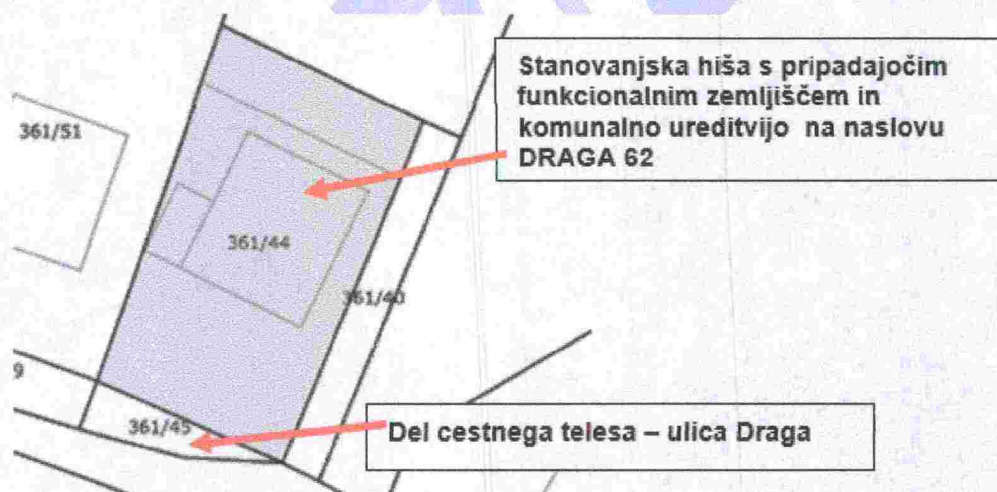


Vir: google maps



2.5. DOSTOP NA JAVNO POVRŠINO

Dostop iz obravnavane posesti na javno površino je urejen. Nepremičnina leži ob javni ulici (parcela 1884/2, lastnik: firma / naziv: MESTNA OBČINA LJUBLJANA (vir: javno dostopni ZK izpiski))



Stanovanjska hiša s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem in komunalno ureditvijo na naslovu DRAGA 62

Del cestnega telesa – ulica Draga

Iz vpogleda v zemljiški kataster in orto foto posnetek z vrisanimi parcelami je razvidno, da parcela št. 361/45, ki je tudi predmet ocene, predstavlja del cestnega telesa (javne ulice), kar pomeni, da bo Mestna občina Ljubljana stanje lastništva urejala in v prihodnosti sklenila pogodbo o odkupu namesto razlastitve. Parcela 361/45 ne predstavlja funkcionalnega zemljišča stavbe, ki stoji na parceli 361/44. Parcela št. 361/44 k.o. 1739 predstavlja samostojno zaključeno celoto (stanovanjska hiša in potrebno zemljišče za njeno rabo).

2.6. DOVOLJENJA SKLADNO Z ZAKONOM O OGRADITVI OBJEKTOV

Na upravni enoti sem zaprosila za fotokopijo gradbenega dovoljenja oz. dovoljenj.

Prejela sem naslednjo dokumentacijo:

Lokacijsko dovoljenje št. 5/8-351-103/70z dne 25. 02. 1970.

Gradbeno dovoljenje št. 5/4-351-103/70z dne 07. 07. 1971

Odločbo o dovolitvi priglasenih del št. 04/03-7-35104-48/96 z dne 10. 04. 1996.

Sklep o zavržbi vloge št. št. 04/03-6-35102 -159/97 z dne 07. 12. 1998.

Štev.: 5/8-351-103/70

Datum: 25/2-1970

Oddelek za gradbene in komunalne zadeve skupščine občine Ljubljana-Siška izdaja na podlagi 21. in 23. čl. ter 2. odstavka 47. čl. zakona o urbanističnem planiranju (Ur.l. SRS št. 16/67) in na podlagi 202. in 204. čl. zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. SPRJ št. 18/65) na vlogo stranke _____ Podutiška 57/e, naslednjo

O D L O Č B O

Izdaja se lokacijsko dovoljenje za gradnjo stanovanjske hiše na zemljišču parc. št. 361/16 k.o. Zg.Šiška.

Določajo se naslednji zazidalni podatki:

1. Tlorisna velikost objekta: 8,99 x 10,59 m + 3,00 x 5,00 m.
2. Odmiki po lokacijski dokumentaciji št. LD 5707/69 z dne 12/12-1969, ki je sestavni del te odločbe.
3. Gabarit: visokopritličje z izkoriščenim podstrešjem.
4. Niveleta pritličja: 1,70 m nad urejenim terenom.
5. Strešna konstrukcija: simetrična dvokapnica, kritina opečni zrczniki, naklon strešin 45°, smer slemena S-J.
6. Dostop in dovoz je urediti z dovozne ceste na južni strani parcele.
7. Urejanje kletnih stanovanj ni dovoljeno.

SKUPŠČINA OBČINE
LJUBLJANA - ŠIŠKA
Trg prekomorskih Brigad 1

Prepisano	E	1	1
Primerjano	A	1	1
Odposlano	D	1	1

Stranki vroče
osebno, dne

Štev.: 5/4-351-103/70
Datum: 7/7-1971

22
351
1977-71
g.

Matijanič Male

Oddelek za gradbene in komunalne zadeve skupščine občine Ljubljana-Šiška izdaja na podlagi 23. čl. temeljnega zakona o graditvi investicijskih objektov (Uradni list SFRJ št. 20/67), 26. člena zakona o ureditvi določenih vprašanj s področja graditve investicijskih objektov (Uradni list SRS št. 10/68) in 202. člena zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ št. 18/65) na vlogo stranke MATJAŠIČ ANTONA, Draga 56, Ljubljana naslednjo

ODLOČBO

Stran [] Draga 56, Ljubljana se izda gradbeno dovoljenje za graditev stanovanjske hiše z garažo na zemljišču parc. št. 361/16 k.o. Zg. Šiška po priloženi in prekontrolirani investicijsko-tehnični dokumentaciji, ki je sestavni del te odločbe, ter pod pogoji, navedenimi v lokacijski odločbi.

Številka : 04/03-7-35104-48/96
Datum : 10.4.1996

LUP

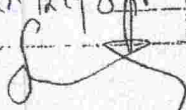
Upravna enota Ljubljana, Izpostava Šiška izdaja na podlagi 2. odstavka 62. člena in 51. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS št. 26/90, 18/93, 47/93 in 71/93) ter 202. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ št. 47/86), ki se kot Republiški predpis uporablja na podlagi 4. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Uradni list RS št. 1/91), na vlogo [] Draga 44, Ljubljana, naslednjo

ODLOČBO O DOVOLITVI PRIGLAŠENIH DEL

[] se dovoli na stanovanjski hiši, stoječi na zemljišču parc. št. 361/16 k.o. Zg. Šiška izvesti naslednja priglašena dela:


- zamenjava strešne kritine v obstoječem obsegu

Številka: 04/03-6-35102-159/97
Datum: 7. 12. 1998

21. 12. 1998


Upravna enota Ljubljana - Izpostava Šiška izaja na podlagi 2. odstavka 68. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 47/86) v zvezi s prvim odstavkom 4. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 1/91-I), naslednji

SKLEP

Zavrže se vloga  Ljubljana, za adaptacijo podstrešja obstoječe stanovanjske hiše na zemljišču parc. št. 361/16 k.o. Zg. Šiška, z dne 12. 5. 1997, kot nepopolna.

2.7. LEGALIZACIJA PO GRADBENEM ZAKONU (114. – 116. ČL.)

Iz pregleda je razvidna neskladna gradnja v delu, ki se nanaša na prizidek.



Iz pregledanega je razvidno, da prizidek ni izveden skladno z gradbenim dovoljenjem oz. presega dovoljene gabarite. Izmere na orto foto posnetku (Vir: GURS, zemljiški kataster) je razvidno, da je prizidek po celi dolžni objekta in ne v dovoljenem gabaritu (3m x 5m). Izmere so približne. Številka 20,36 je seštevek izmerjenih stranic.

Iz pregleda je razvidna neskladna gradnja v delu, ki se nanaša na prizidek.

Iz vpogleda v dostopne podatke **ne morem podati mnenja**, ali je bila ureditev oz. adaptacija podstrešja izvedena, čeprav je bila vloga dne 07. 12. 1998 kot nepopolna zavržena.

Gradbeni zakon določa, da je za nelegalne in neskladne objekte ter objekte z neskladno uporabo **v petih letih od uveljavitve zakona (od 17. 11. 2017) mogoča legalizacija** pod naslednjimi pogoji:

- stavba je pred uveljavitvijo zakona (od 17. 11. 2017) izvedena do faze grobih gradbenih del,
- objekt skladen z veljavnimi predpisi ali s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije ali je izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno manj kot 40 točk in je občina odobrila legalizacijo objekta,
- objekt je evidentiran v katastru stavb oz. katastru GJI,
- plačilo degradacije in uzurpacije,
- plačilo komunalnega prispevka,
- izdelana dokumentacija za legalizacijo s podpisano izjavo pooblaščenega arhitekta ali inženirja,
- pridobljena pozitivna mnenja mnenjedajalcev,
- izkazana pravica graditi,
- zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta,
- ne gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti, ki je zgrajen po 30. aprilu 2004.

Objekti daljšega obstoja po Gradbenem zakonu (117. čl.)

Gradbeni zakon določa, da se lahko izda **dovoljenje za objekt daljšega obstoja** za objekt, ki je bil **zgrajen brez gradbenega dovoljenja pred 1. 1. 1998** pod naslednjimi pogoji:

- od dne 1. 1. 1998 obstaja v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu,
- objekt je evidentiran v katastru stavb oz. katastru GJI,
- izkazana pravica graditi,
- plačilo degradacije in uzurpacije,
- plačilo komunalnega prispevka,
- izdelan posnetek obstoječega stanja.

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja velja pogojno in ga pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko razveljavi na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti, če je to potrebno zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih, veljavnih v času gradnje objekta, in sicer ob neposredni ogroženosti zdravja in življenja ljudi ter delov okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Razveljavitev ni mogoča, če je ogroženost mogoče odpraviti z drugimi milejšimi sredstvi.

Glede na obseg izvedenih raziskav predpostavljam, da izboljšave, ki presegajo vrisane gabarite v zemljiškem katastru predstavljajo nedovoljeno gradnjo. Cenitev je izvedena pod predpostavko, da po določbah Gradbenega zakona možna legalizacija.

Podana je okvirna ocena stroškov za izvedbo legalizacije.

Točna ocena stroškov na podlagi dostopnih podatkov ni možna in zahteva izdelavo projektne dokumentacije in ovrednotenje vseh posegov in plačil taks, ki bodo znani šele po pridobitvi vseh pogojev na Upravni enoti. Ocena je izdelana kot podlaga za prvo izklicno ceno na javni dražbi. Zainteresirani kupci so s preučitvijo mnenja seznanjeni s problematiko, ki jo je na podlagi dostopnih podatkov bilo možno pridobiti.

2.8. PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN

Vir: GURS, REN

Katastrska občina	1739 ZGORNJA ŠIŠKA
Številka parcele	361/44
Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	113
Katastrska občina	1739 ZGORNJA ŠIŠKA
Številka stavbe	1808
Katastrski vpis	NE
Naslov stavbe	Ljubljana, Draga 62
Dejanska raba stavbe	11 - STANOVANJSKA
Število etaž	3
Številka pritlične etaže	2
Število stanovanj	1
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe	1999 - podatek je napačen! Objekt je bil zgrajen ca 1972!
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka
Vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da

Priključek na omrežje za kabelsko TV	Da
Vplivno območje	-
Katastrska občina	1739 ZGORNJA ŠIŠKA
Številka stavbe	1808
Številka dela stavbe	1
Naslov dela stavbe	Ljubljana, Draga 62
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	141
Površina dela stavbe [m ²]	233,2
Številka etaže	2
Uprawnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	Ne
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Dve ali več etaž	Da
Klima	Ne
Kuhinja	Da
Kopalnica	Da
Stranišče	Da
Število sob	5
Počitniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti: 0	0
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti [m ²]: -	0
odprta terasa, balkon, loža 3.0m ²	3
garaža 35.0m ²	35
klet 24,2m ²	24,2
bivalni prostor 141.0m ²	141
Parkirni prostor	3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno
Št. parkirnih mest: 2	2
Model	HIS
Vrednostna raven	18
Vrednost po modelu [€]	305.302

Katastrska občina	1739 ZGORNJA ŠIŠKA	1739 ZGORNJA ŠIŠKA	SKUPAJ
Številka parcele	361/44	361/45	
Površina parcele [m ²]	383	32	415
Dejanska raba	3000 - Pozidano zemljišče	3000 - Pozidano zemljišče	
	Delež površine dejanske rabe [%]: 100.0	Delež površine dejanske rabe [%]: 100.0	
Namenska raba	10110 - stanovanjske površine	10600 - območja prometne infrastrukture	
	Delež površine namenske rabe [%]: 100.0	Delež površine namenske rabe [%]: 100.0	
Vplivno območje	-	-	
Vrednost parcele [€]	16.628	744	17.372

Vrednost nepremičnine [€]	321.930
---------------------------	---------

**2.9. PODATKI PRIDOBLJENI NA OSNOVI OGLEDA DNE 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018 (DEL
POSNETIH FOTOGRAFIJ) IN PODATKI DOSTOPNI NA SPLETU**

Vir: Google maps





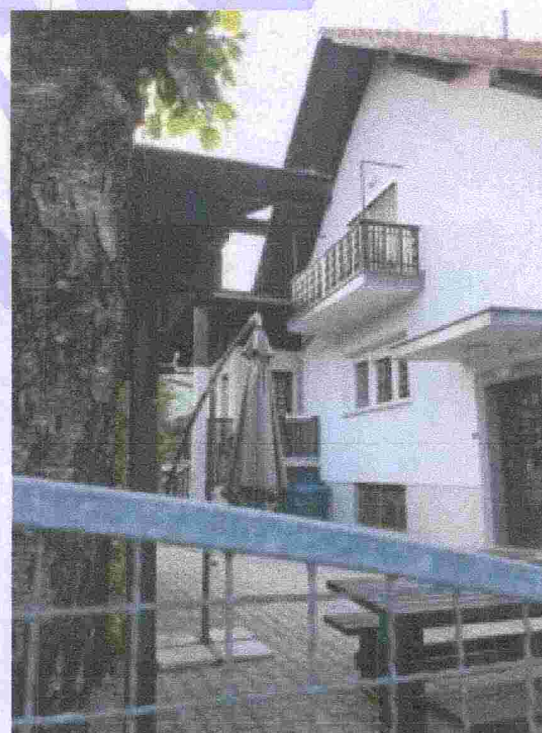
Vir: lastne fotografije

Del fotografij posnetih tekom ogleda:

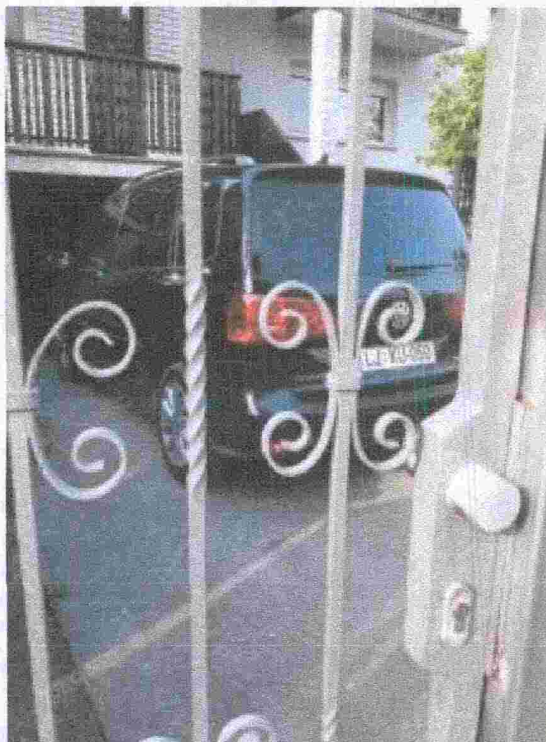














Objekt je po zasnovi samostoječa stanovanjska hiša. Objekt je delno podkleten, obsega še visoko pritličje in izkoriščeno podstrešje (skladno z lokacijskim dovoljenjem).

V kleti so pomožni prostori garaža. V pritličju je glavni vhodni del s hodnikom in dnevni bivalni del, v nadstropju sobe.

Ob objektu je nad garažnim delom objekta prizidek, ki ima lasten vhod.

Iz dostopne in v mnenju prikazane dokumentacije je razvidno, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano za:

Določajo se naslednji zažidalni podatki:

1. Tlorisna velikost objekta: 8,99 x 10,59 m + 3,00 x 5,00 m
2. Odmiki po lokacijski dokumentaciji št. LD 5707/69 z dne 12/12^a 1969, ki je sestavni del te odločbe.
3. Gabarit: visokopritličje z izkoriščenim podstrešjem.
4. Niveleta pritličja: 1,70 m nad urejenim terenom.
5. Strešna konstrukcija: simetrična dvokapnica, kritina opečni zarezniki, naklon strešin 45°, smer slemena S-J.
6. Dostop in dovoz je urediti z dovozne ceste na južni strani parcele.
7. Urejanje kletnih stanovanj ni dovoljeno.

Celotna posest je zaključena z varovalno ograjo. Ob cesti je ograja izdelana iz AB podstavka in Ab stebrov ter vmesnih kovinskih polnil. Dvorišče in potke ter dostop v garažo in objekt je deloma betonski, večinoma so površine tlakovane. Del funkcionalnega zemljišča je zatavljen in hortikulturno urejen.

V GURS, registru nepremičnin, je kot letnica izgradnje navedeno leto 1990, kar je napačno. Objekt je bil zgrajen v letu 1971/1972. V letu 1996 je bila zamenjana strešna kritina.

Nosilni zidovi so v kletnem delu AB, delno zidani, ostali zidovi so pozidani z opeko. Stropne konstrukcije nad kletjo in pritličjem so AB. Stropna konstrukcija nad nadstropjem je vključena v leseno ostrešje. Strešna konstrukcija je dvokapna in izdelana po gabariti objekta. Na delu strehe je za osvetlitev mansarde strešno okno, vsi kleparski izdelki so izdelani in montirani.

Fasada je grobo in fino ometana, zaključni sloj je obrizg. Fasadni podstavek je obdelan z voodpornim ometom. Ograje na balkonu in vhodnem stopnišču so lesene. Strešni napušči so leseni in obdelani z napuščnim opazem ter opleskani z zaščitnim premazom. Okna so zastekljena s termoizolacijskim steklom in imajo montirana zunanja senčila.

2.10. POVRŠINE OCENJEVANE KLETNE SHRAMBE

Vir: GURS, REN

Uporabna površina dela stavbe [m ²]	141
Površina dela stavbe [m ²]	233,2

UP - Uporabna površina dela stavbe [m²]:

NTP - Neto tlorisna površina dela stavbe [m²]:

3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV - PARCELA ŠT. 361/44 K.O. ZGORNJA ŠIŠKA

3.1. GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, APRIL 2017 – stanje na nepremičninskem trgu

SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se lani zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

POVPRAŠEVANJE IN PONUDBA

Ugodne gospodarske okoliščine in klima še naprej vzpodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. Predvsem to velja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so nizke obrestne mere in sicer skromna rast obsega stanovanjskih posojil, ki traja že tri leta, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo nepremičnin vzpodbujajo tudi naložbe v nepremičnine, kot alternativo varčevanju ali bolj rizičnim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih vpliva tudi vse večji interes potencialnih investitorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg. Slovenski nepremičninski trg je v pričakovanju začetka novega investicijskega in gradbenega cikla, saj bo ponudba poizkušala slediti povečanemu povpraševanju. Temu v prid govori tudi precejšnje povečanje števila izdanih gradbenih dovoljenj, tako za stanovanjske kakor za nestanovanjske stavbe, čeprav je njihovo število v primerjavi s predkriznimi časi še vedno zanemarljivo. Po še začasnih podatkih Statističnega urada RS, se je lani, po osmih letih padanja, število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2015, ko je doseglo dno (izdana so bila dovoljenja za gradnjo le okoli 100 novih stanovanj), povečalo za skoraj 150 odstotkov (izdana so bila dovoljenja za več kakor 250 novih stanovanj). Čeprav je absolutno število izdanih dovoljenj še vedno majhno (za primerjavo, leta 2007 so bila izdana dovoljenja za skoraj 4900 novih stanovanj), pa tako povečanje vendarle nakazuje večjo gradbeno dejavnost v bodoče. Še posebej, ker se je povečalo tudi število gradbenih dovoljenj za gradnjo eno- in dvostanovanjskih stavb, ki so bila izdana gospodarskim subjektom (z nekaj več kot 100 leta 2015 na preko 180 lani – leta 2007 so bila izdana gradbena dovoljenja za skoraj 600 stanovanjskih hiš). Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz obdobja krize so več ali manj pošle oziroma ne morejo več zadovoljiti naraščajočega povpraševanja po novih stanovanjih. Večjih novogradenj za trg, tako stanovanjskih kakor poslovnih, praktično ni. Zato je pričakovati, da bodo v večjih mestih investitorji poleg gradnje manjših večstanovanjskih objektov pričeli oživljati tudi večje, v času krize zaustavljene projekte in načrtovati nove. Zaenkrat pri investicijski dejavnosti prednjači glavno mesto, kjer je vedno več manjših stanovanjskih novogradenj, prihaja pa tudi do posameznih odkupov gradbenih parcel in nedokončanih objektov iz nasedlih projektov.

V letu 2016 je bilo približno 62 odstotkov vrednosti prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), okoli 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski, storitveni in gostinski lokali), okoli 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo stavb, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči in ostalih 8 odstotkov z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Število evidentiranih poslov je bilo lani celo največje od leta 2007, ko smo jih začeli sistematično spremljati. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za slabo desetino, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo najmanjše, pa za skoraj 60 odstotkov. Skupna pogodbena vrednost evidentiranih poslov se je v primerjavi z letom 2015 povečala za približno četrtino, kar je največje povečanje od začetka spremljanja. Vrednost poslov je bila v primerjavi z letom 2013, ko je znašala okoli 1,3 milijarde evrov in je bila od začetka spremljanja najmanjša, kar za dve tretjini večja. Po še reliminarnih podatkih za leto 2016 je pričakovati, da bo evidentirano končno število prodanih stanovanjskih nepremičnin zelo blizu rekordnega, ki smo ga zabeležili leta 2007. Rast števila prodanih stanovanjskih nepremičnin se je lani nadaljevala tretje leto zapored. Za razliko od leta 2015, ko se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo izključno na račun prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah, se je lani opazno povečalo tudi število prodaj hiš, celo več kakor stanovanj. V primerjavi z letom 2015 se je število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš skupno povečalo za 13 odstotkov. V primerjavi z letom 2013 se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo kar za 60 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2007 manjše le še za okoli 5 odstotkov.

Preglednica 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007 – 2016

	2007	2008	2009 *	2010	2011	2012	2013 **	2014	2015	2016
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850	6232	8408	9504	10613
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4900	3619	4396	4410	5108
Poslovne nepremičnine	871	574	428	827	735	770	882	1364	1998	1907
Zemljišča za gradnjo stavb	4906	4632	2643	2646	2411	2510	2610	2541	2356	2764
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554	7699	7272	7389	7629
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170	2121	2281	2231	2354

* 1. dno krize slovenskega nepremičninskega trga

** 2. dno krize slovenskega nepremičninskega trga

Najvišja vrednost

Najnižja vrednost

Osrednjeslovensko območje

Na Osrednjeslovenskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 4072 prodaj stanovanj, kar je 13 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1108 prodaj hiš, kar je 11 odstotkov več kakor leta 2015,
- 642 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 16 odstotkov več kakor leta 2015,
- 879 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 6 odstotkov več kakor leta 2015,

- 323 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 17 odstotkov več kakor leta 2015,
- 478 prodaj pisarniških prostorov, 115 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 38 prodaj gostinskih lokalov.

Na Osrednjeslovenskem območju se nadaljuje trend rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. Cene stanovanj in hiš, potem ko so bile na začetku leta 2015 na dnu, kažejo vse izrazitejši trend rasti. Prišlo je tudi do preobrata na trgu zemljišč za gradnjo stavb. Po devetih letih padanja število prodaj in cene kažejo močan trend rasti. Preteklo leto se je na Osrednjeslovenskem območju povečalo tudi število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. Vrednost tržnih prodaj kmetijskih zemljišč se je v primerjavi z letom prej zvišala za več kot petino in dosegla blizu 3,2 milijona evrov. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 2,10 €/m² in se ni spremenila. Vrednost tržnih prodaj gozdnih zemljišč je lani dosegla skoraj 1,4 milijona evrov in se je v primerjavi z letom prej zmanjšala za dobro petino. Zmanjšanje vrednosti prometa gre pripisati za 36 odstotkov manjši skupni površini prodanih zemljišč v lanskem letu. Povprečna cena gozda, ki je lani znašala 0,48 €/m², se je v primerjavi z letom prej zvišala za petino. Prodaje poslovnih nepremičnin so v največji meri zgoščene v Ljubljani, kjer smo preteklo leto evidentirali 84 odstotkov vseh prodaj pisarniških prostorov in 53 odstotkov vseh prodaj lokalov na Osrednjeslovenskem območju. Obseg trgovanja s poslovnimi prostori je skromen, njihove cene pa iz leta v leto močno nihajo.

Ljubljana

V Ljubljani je bilo prodanih približno 2950 stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma 8 odstotkov več kakor leto prej. Od tega je bila petina stanovanj prodana s pripadajočo garažo oziroma z enim ali več parkirnimi prostori. Število prodaj je začelo v drugi polovici lanskega leta stagnirati, tako da kaže le še šibek trend rasti. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala okoli 117.000 evrov oziroma 2.180 evrov na kvadratni meter uporabne površine in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 7 odstotkov. Od začetka preteklega leta kažejo cene rabljenih stanovanj v Ljubljani konstanten trend zmerne rasti. V primerjavi s cenovnim vrhom 2008 so bile lani še vedno za skoraj petino nižje.

Preglednica 3: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani in po mestnih predelih, leto 2015 - 2016

Analitično območje	Kazalnik	Leto 2015	Leto 2016
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1522	1853
	Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	54
BEŽIGRAD	Velikost vzorca	337	434
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.130
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	54
CENTER	Velikost vzorca	237	293
	Povprečna cena (€/m ²)	2.360	2.430
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1960
	Uporabna površina (m ²)	67	64
MOSTE	Velikost vzorca	286	351
	Povprečna cena (€/m ²)	1.870	2.040
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	49	48
ŠIŠKA	Velikost vzorca	413	494
	Povprečna cena (€/m ²)	1.920	2.100
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971
	Uporabna površina (m ²)	52	52
VIČ	Velikost vzorca	249	281
	Povprečna cena (€/m ²)	2.170	2.220
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	55

Lani je povprečna cena rabljenega stanovanja v vseh mestnih predelih Ljubljane presegla mejo 2.000 €/m². Razlike v višini cen med mestnimi predeli so se v primerjavi z letom prej zmanjšale. Po višini cen je kakor po navadi prednjačil predel Center, kjer je bila povprečna cena za 11 odstotkov višja od ljubljanskega povprečja. Sledili so predeli Vič (2 odstotka nad povprečjem), Bežigrad (2 odstotka pod povprečjem), Šiška (4 odstotke pod povprečjem) ter Moste (6 odstotkov pod povprečjem). Starost in velikost prodanih stanovanj po mestnih predelih sta ustrezali starostni in velikostni sestavi ljubljanskega fonda stanovanj. Število prodaj se je v primerjavi z letom prej najbolj povečalo za Bežigradom, najmanj pa na Viču. Cene stanovanj so se prav tako najbolj zvišale za Bežigradom in najmanj na Viču, ki mu je tesno sledil Center. Lani smo v Ljubljani evidentirali 9 prodaj stanovanj po ceni 500.000 evrov ali

več. Najvišjo ceno (650.000 evrov z DDV) sta dosegli prvič vseljivi stanovanji v »Situli« in vila-bloku v Rožni dolini. Osemnajst stanovanj je preseglo ceno 4.000 €/m². Glede na velikost so bila lani v Ljubljani relativno najdražja manjša stanovanja (garsonjere in enosobna), ki so glede na absolutno ceno najcenejša in so predstavljala okoli 30 odstotkov vseh prodaj. Relativno najcenejša so bila srednje velika (dvo- in trosobna), ki po številu predstavljajo skoraj dve tretjini vseh prodanih rabljenih stanovanj v Ljubljani. Ljubljanska posebnost je namreč, da so največja, štiri in večsobna stanovanja relativno dražja od srednje velikih. Razlog gre iskati v tem, da se največ takih stanovanj proda v Centru, kjer so cene najvišje, oziroma da gre večinoma za novejša ali obnovljena nadstandardna stanovanja na dobrih lokacijah.

Preglednica 4: Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj glede na uporabno površino stanovanja, Ljubljana, leto 2016

Uporabna površina	Velikost vzorca	Povprečna cena (€/m ²)
do 20 m ²	34	2.250
20 do 40 m ²	527	2.320
40 do 60 m ²	653	2.160
60 do 90 m ²	524	2.090
90 do 120 m ²	89	2.250
120 m ² in več	26	2.270
Skupno	1853	2.180

Preglednica 12: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj za izbrana tržna analitična območja, Slovenija za izbrana leta

Analično območje	Kazalnik	cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	cenovno dno 2015	2016	Trend cen
SLOVENIJA	Velikost vzorca	4897	4014	4902	5967	5745	6827	
	Povprečna cena (€/m ²)	1.820	1.070	1.510	1.460	1.450	1.510	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1976	1976	1975	1975	
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	52	52	53	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1248	1000	1322	1697	1522	1853	
	Povprečna cena (€/m ²)	2.660	2.390	2.060	2.020	2.040	2.180	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1973	1972	1973	1972	
	Uporabna površina (m ²)	54	52	53	53	54	54	
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	337	248	343	439	409	530	
	Povprečna cena (€/m ²)	2.080	1.970	1.790	1.650	1.820	1.710	↗
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1986	1986	1987	1984	1996	
	Uporabna površina (m ²)	56	56	53	54	53	54	

Analično območje	Kazalnik	cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	cenovno dno 2015	2016	Trend cen
------------------	----------	------------------	-------------------	-------------------	------	------------------	------	-----------

Med sedmimi analitičnimi območji, kjer je stanovanjski trg najbolj dejaven, je lani povprečna cena rabljenih stanovanj zrasla v Kopru za 10 odstotkov, kar je bilo največ med obravnavanimi območji. V Celju je zrasla za 8 odstotkov, v Ljubljani za 7 odstotkov, v okolici Ljubljane in na območju Obale brez Kopra pa za 6 odstotkov. Pod povprečjem države je cena zrasla v Kranju (3 odstotke) in v Mariboru (2 odstotka), ki je edino izmed večjih mest, kjer še vedno težko govorimo o pravem obratu cen. Povprečne cene rabljenih stanovanj na obravnavanih analitičnih območjih so bile lani v primerjavi z letom 2008 nižje za okoli petino. Izjemi sta Kranj in območje Obale brez Kopra. V Kranju so cene po nastopu krize padle še najmanj in so bile lani v primerjavi s cenovnim vrhom le še približno 12 odstotkov nižje. Nasprotno so na območju Obale brez Kopra padle največ in so bile lani še vedno 27 odstotkov nižje.

SKLEPNI KOMENTAR

Slovenski nepremičninski trg se trenutno nahaja na prehodu iz faze oživljanja v fazo rasti. Čeprav so prisotne razlike v gibanju prometa in cen stanovanjskih nepremičnin med posameznimi območji države, se je število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v povprečju že povsem približalo tistemu pred nastopom krize nepremičninskega trga, njihove cene pa počasi naraščajo. Trenutno so cene stanovanj in stanovanjskih hiš še nižje kakor pred krizo, kar ob nizkih obrestnih merah in vse večji naložbeni privlačnosti nepremičnin, vzpodbuja povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Na trg prihajajo še zadnje zaloge novogradenj iz preteklih let, vendar razprodaj stanovanj iz naslednjih projektov ni več. Preostala stanovanja namreč, zaradi naraščajočega povpraševanja po »novih« stanovanjih, tudi na dražbah in preko drugih oblik javne prodaje že dosegajo normalne tržne cene. Prave ponudbe novih stanovanj sicer še ni, glede na njihovo pomanjkanje pa je kmalu pričakovati začetek novega gradbenega ciklusa. Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je sicer komaj presegel polovico tistega pred krizo, a število transakcij z zemljišči za gradnjo razmeroma hitro narašča, kar je zanesljiv znak prebujanja nepremičninske investicijske dejavnosti. Na trgu poslovnih nepremičnin še ni zaznati večje dejavnosti, vendar je velika verjetnost, da bodo promet in cene počasi sledili trendom na stanovanjskem trgu. V letošnjem letu je, glede na visoko rast prometa v zadnjih treh letih in doseženo število transakcij, pričakovati postopno umirjanje rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Pričakovati je tudi nadaljnjo rast cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, z večjimi ali manjšimi razlikami po posameznih območjih države. Najhitrejšo rast cen je pričakovati na območju Obale in v Ljubljani z okolico, kjer je povpraševanje največje in zaradi pomanjkanja novogradenj počasi presega ponudbo. Postopno rast cen stanovanjskih nepremičnin je sčasoma pričakovati tudi na območjih kjer so lani še stagnirale, kot na primer v Mariboru in Novem mestu z okolica, oziroma padale, kot na primer na območju Nove Gorice.

3.2. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Prednosti:

Prednost ocenjevane nepremičnine je lokacija, pravilna oblika parcele, ko omogoča dobro izrabo parcele. Objekt je tekoče vzdrževan (streha, fasada, okolica); notranjosti si nisem ogledala.

Pomanjklivosti:

V GURS, registru nepremičnin, **je kot letnica izgradnje navedeno leto 1990, kar je napačno.** Objekt je bil zgrajen v letu 1971/1972. V letu 1996 je bila zamenjana strešna kritina. Glede na letnico izgradnje (starost objekta ca 46 let) lahko pričakujemo večja investicijska vzdrževalna dela.

Delno objekt ni zgrajen skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem.

Glede na obseg izvedenih raziskav predpostavljam, da izboljšave, ki presegajo vrisane gabarite v zemljiškem katastru predstavljajo nedovoljeno gradnjo. Cenitev je izvedena pod predpostavko, da po določbah Gradbenega zakona možna legalizacija.

3.3. PREGLED REALIZIRANIH PRODAJ za primerljive objekte (starost, LOKACIJA) PODATKI TRGOSKOP, CENILEC, NEPREMIČNINE.NET

Izvedenih je bilo večje število pravnih poslov (prodaja na prosto konkurenčnem trgu) od začetka leta 2016 dalje. Pregledani so bili vsi dostopni podatki o transakcijah. **Za vsako transakcijo je bil izveden vpogled in pridobitev podatkov iz REN (register nepremičnin).**

Izmed pridobljenih transakcij **so bile uporabljene najbolj primerljive transakcije** (transakcije, pri katerih je potrebno izvesti najmanj prilagoditev; pri tem je bila upoštevana primerljiva starost objekta in lokacija).

Primerljiva letnica izgradnje objekta zajema tako primerljive tehnične standarde pri izgradnji kot primerljive materiale in primerljivo zasnovo. Za vsa odstopanja so bile ocenjene prilagoditve.

Vse prodaje ustrezajo kriteriju Prodaja na prostem trgu.

Ocena je bila izvedena v 3 korakih:

1. Ocena je izvedena, kot da so vsi izvedeni posegi izvedeni skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem
2. Ocenjeni so bili okvirni stroški za legalizacijo neskladne gradnje
3. V končni oceni so odšteti okvirni stroški za legalizacijo neskladne gradnje.

PRODAJA	1	2	3	4	5
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	4.5.2017	27.12.2017	16.3.2018	5.7.2017	20.4.2018
ID pravnega posla	327296	366626	379287	335846	377526
Skupna pogodbeni cena	397.000	444.000	430.000	380.000	435.000
Ime KO	1738 - DRAVLJE	1738 - DRAVLJE	1739 - ZGORNJA ŠIŠKA	1695 - KARLOVSKO PREDMESTJE	1723 - VIČ
Naslov	ULICA BRATOV BABNIK	BRAJNIKOVA ULICA	ULICA OLGE MOHORJEVE	PERUZZIJEVA ULICA	ŠIBENIŠKA ULICA
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša
Dejanska/namenska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Stavba je dokončana	Da	Da	Da	Da	Da
Prodani solastniški deleži	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Pomožni objekt		garaža		garaža	
površina		17		15	
Površina parcele	384	399	470	1079	570
Število stanovanj	1	1	1	1	1
Tip stavbe	1 - samostojna	1 - samostojna	1 - samostojna	1 - samostojna	1 - samostojna
Leto izgradnje stavbe	1978	1973	1970	1965	1979
Leto obnove strehe	-	-	-	2005	2005
Leto obnove fasade	-	-	-	-	-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	5 - kombinacija različnih materialov
Vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje
vodovodno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
električno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
kanalizacijsko omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
omrežje za kabelsko TV	Da	Da	Da	Da	Ne
Uporabna površina - bivalni prostor	162,1	159,4	138,3	241,4	194,6
neto površina	212	192,1	183,3	367,7	259,6
Leto obnove oken	-	-	-	-	-
Leto obnove inštalacij	-	-	-	-	-
Dve ali več etaž	Da	Da	Da	Da	Da
Kuhinja	Da	Da	Da	Da	Da
Kopalnica	Da	Da	Da	Da	Da
Stranišče	Da	Da	Da	Da	Da
Število sob	7	6	6	8	11

Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	Prodaja 5 – ni upoštevana (izločena zaradi lokacije)	Prodaja 6 – ni upoštevana (izločena zaradi lokacije)
ID pravnega posla	ID pravnega posla	ID pravnega posla	ID pravnega posla	ID pravnega posla
327296	366626	379287	335846	377526
Ljubljana, Ulica bratov Babnik	Ljubljana, Brajnikova ulica	Ljubljana, Ulica Olge Mohorjeve	Ljubljana, Peruzzijska ulica	Ljubljana, Šibeniška ulica
				
				

Ljubljana, Draga 62



3.4. IZVEDBA PRILAGODITEV

Časovna prilagoditev (GURS; letno poročilo – zadnji analizirani podatki)

PRODAJA	1	2	3
Datum sklenitve pogodbe	4.5.2017	27.12.2017	16.3.2018
ID pravnega posla	327296	366626	379287
Skupna pogodbeni cena	397.000	444.000	430.000
Povprečna cena v letu	118.417	122.500	124.250
povprečna cena junij 2018	126.000	126.000	126.000
prilagoditev - faktor	1,064	1,029	1,014

Vir

Hiše, Slovenija, I. polletje 2016 – I. polletje 2017

Kazalnik	2016-I	2016-II	2017-I
Velikost vzorca (število)	1308	1387	1480
Povprečna pogodbeni cena (€)	114.000	112.000	119.000
Srednje leto zgraditve	1972	1974	1972
Povprečna površina hiše (m²)	160	150	160
Povprečna površina zemljišča (m²)	910	900	870

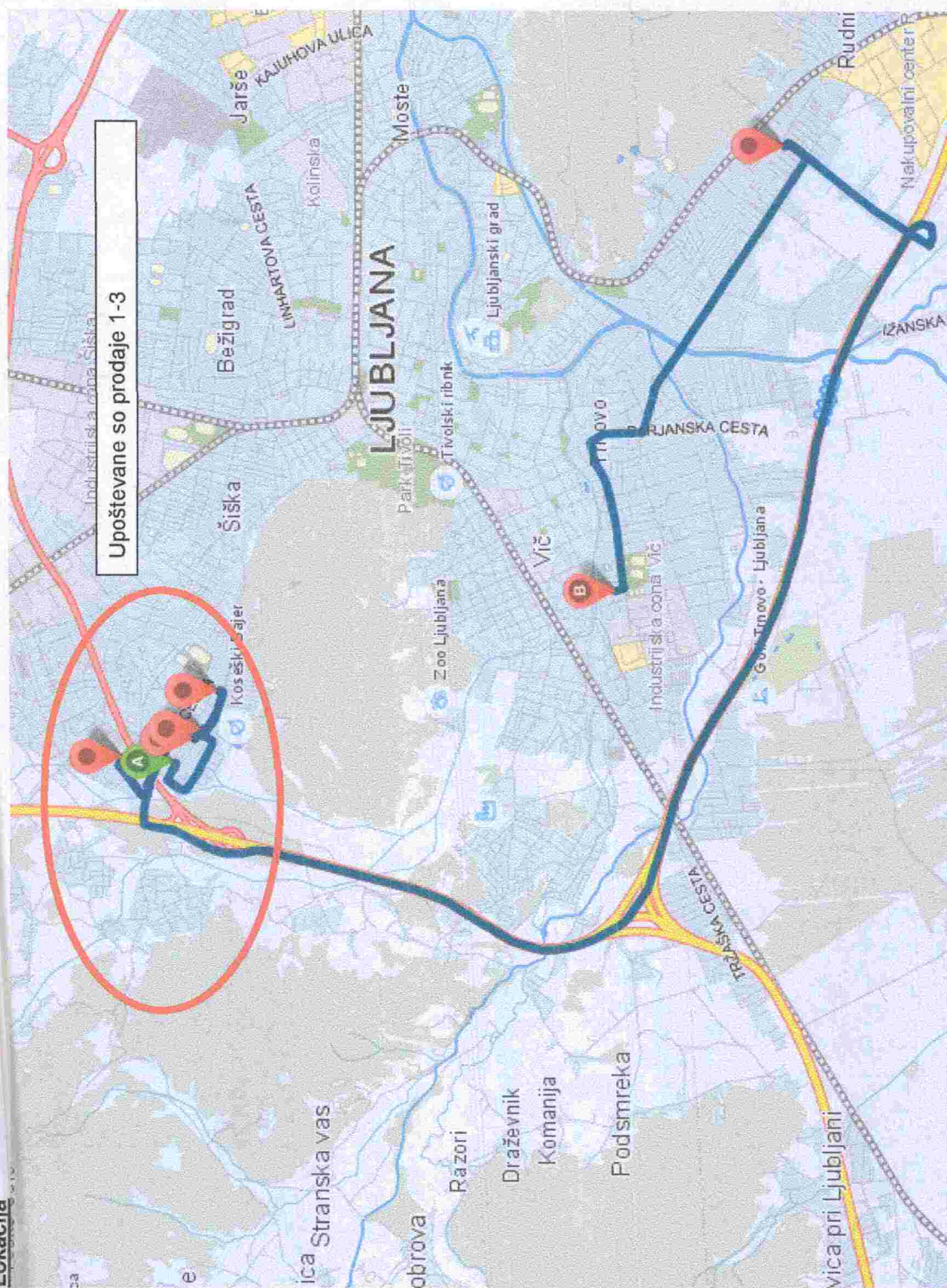
Prilagoditev - obrazložitev

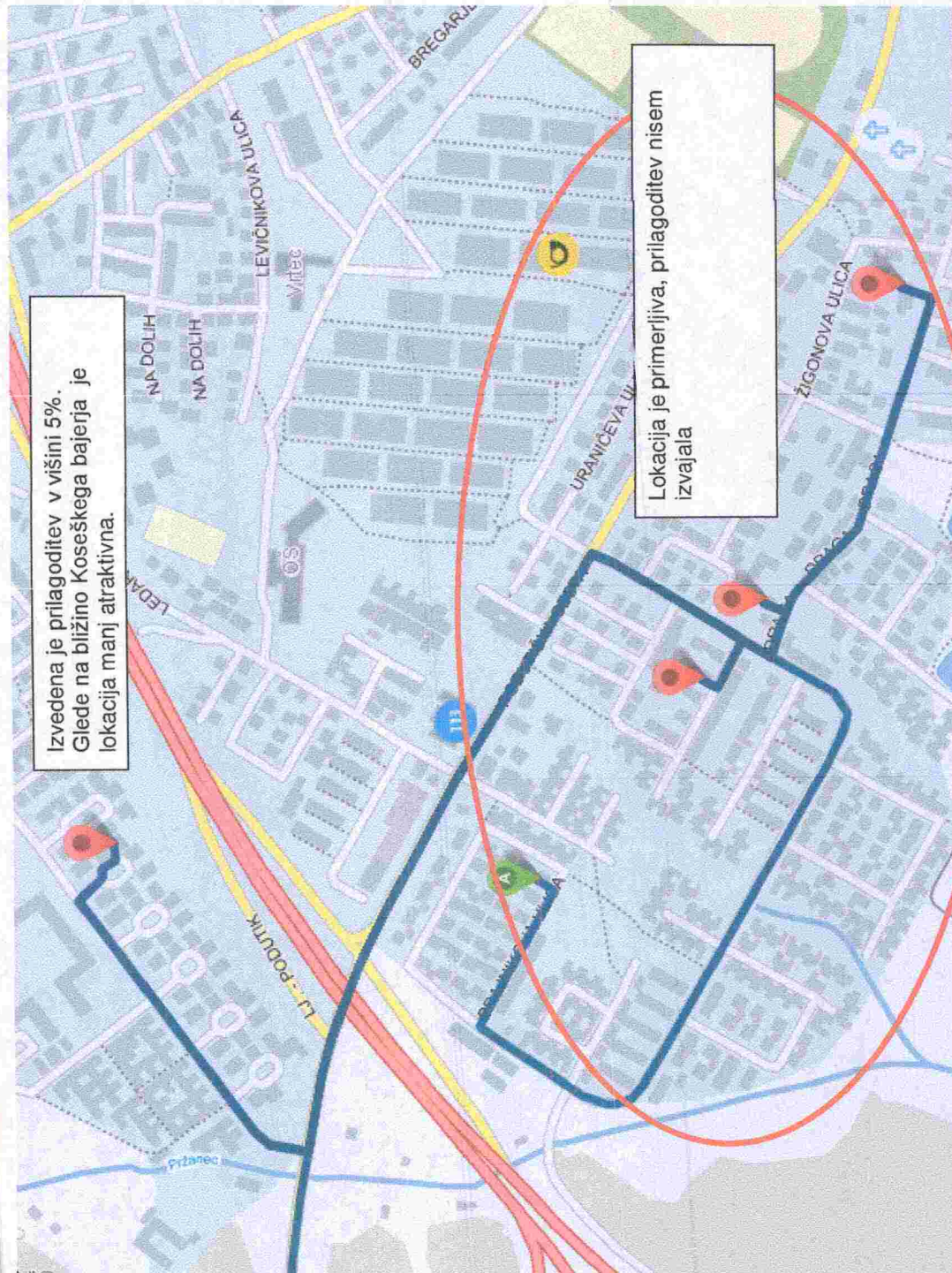
Upoštevana je časovna prilagoditev analiziranih cen na nivoju države glede na zadnje dostopne analizirane podatke.

Predpostavljena je enaka rast kot je zabeležena v času junij 2016 do junij 2017.

Napaka pri upoštevanju te predpostavke je manjša od natančnosti ocene.

Lokacija





Velikost objekta

PRODAJA	1	2	3	OČENJEVANA
Dejanska/hamenska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Površina dela stavbe [m ²]	212	192,1	183,3	233,2

Starost objektov (funkcionalna in fizična zastaranja) – objekti so primerljivi

PRODAJA	Prodaja 1	Prodaja 2	Prodaja 3	OČENJEVANA
Leto izgradnje stavbe	1972	1973	1970	1972

V izboru objektov sem upoštevala izključno primerljivo leto izgradnje!

Razlike v velikosti funkcionalnih zemljišč

PRODAJA	1	2	3	OČENJEVANA
Površina zemljišča	384	399	470	383

Nobena parcela glede na dovoljeno pozidavo in obstoječo pozidavo ne omogoča poleg že izvedene pozidave še prosto zemljišče (gradbeno parcelo za novo pozidavo). Vsa zemljišča so funkcionalna zemljišča obstoječi pozidavi. Odstopanja merljivo ne vplivajo na tržno ceno celotne nepremičnine.

Dejanska starost objektov

Iz oglada in pregleda dostopne dokumentacije je razvidno, da je dejanska starost objektov primerljiva. Razvidno je, da so objekti delno investicijsko vzdrževani in da se izvaja tekoče vzdrževanje.

PRILAGODITVE

Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Ljubljana, Draga 62
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	
Datum sklenitve pogodbe	4.5.2017	27.12.2017	16.3.2018	
ID pravnega posla	327296	366626	379287	
Skupna pogodbeni cena	397.000	444.000	430.000	
Stopnja DDV	/	/	/	
Ime KO	1738 - DRAVLJE	1738 - DRAVLJE	1739 - ZGORNJA ŠIŠKA	
Naslov	ULICA BRATOV BABNIK	BRAJNIKOVA ULICA	ULICA OLGE MOHORJEVE	
Vrsta dela stavbe	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	
Dejanska/hamenska raba dela stavbe	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	1110001 - Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	
Stavba je dokončana	Da	Da	Da	
Prodani solastniški delež	1/1	1/1	1/1	
Površina parcele	384	399	470	383
Tip stavbe	1 - samostojna	1 - samostojna	1 - samostojna	1 - samostojna
Leto izgradnje stavbe	1972	1973	1970	1972
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka
Vrsta ogrevanja	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	2 - centralno ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	Da	Da	Da	Da

Priključek na električno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
Priključek na omrežje za kabelsko TV	Da	Da	Da	Da	Da
Površina dela stavbe [m ²]	212	192,1	183,3	233,2	233,2
Kuhinja	Da	Da	Da	Da	Da
Kopalnica	Da	Da	Da	Da	Da
Stranišče	Da	Da	Da	Da	Da
Število sob	7	6	6	6	5
časovna prilagoditev - f	1,0640	1,0286	1,0141	1,0141	
časovno prilagojena cena €	422.422	456.686	436.056	436.056	
prilagoditev za lokacijo	443.544	456.686	436.056	436.056	
prilagojena cena €/m2 neto površine	2.092	2.377	2.379	2.379	

	vrednost	enota
Povprečna prilagojena cena	2.263	€/m2
Površina dela stavbe	233,2	m2
ocenjena TV	532.352	€
ocenjena TV - zaokroženo (celotna nepremičnina) brez upoštevanja neskladne gradnje	530.000	€
Skupaj odprava pomanjkljivosti – ocena: 10.000€	-10.000	€
Ocenjena tržna vrednost nepremičnine ID znak 1739 361/44	520.000	€

Ocena odprave pomanjkljivosti in ostalih stroškov pri legalizaciji neskladne gradnje

Izdelava projektne dokumentacije

Dokumentacija za legalizacijo podpiše pooblaščen arhitekt ali inženir iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen gradnje prevladuje in je bil v času izdelave dokumentacije za legalizacijo vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

Odprava pomanjkljivosti: (rušitev obstoječih ograj in postavitve novih skladno z veljavnim urbanizmom, plačilo takse – uzurpacija prostora, plačilo komunalnega prispevka, ostali administrativni stroški za ureditev in odpravo pomanjkljivosti.

Ocena je okvirna in podana na podlagi dosegljivih podatkov z upoštevanjem predpostavke, da je legalizacija neskladne gradnje možna.

Skupaj odprava pomanjkljivosti – ocena: 10.000€

Tržno vrednost nepremičnine ID znak 1739 361/44 (v naravi stanovanjska hiša, zunanja ureditev in pripadajoče zemljišče na naslovu Draga 62 v stanju na dan ocenjevanja ocenjujem na **520.000 €**.

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Podatki o dejanski rabi parcele:

Proizvodno območje	Osrednjeslovenska regija
--------------------	--------------------------

Podatki o lastnikih in upravljavcih parcele:

Príimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež	Status
Za izbrano parcelo ni upravitelj.				
V podatek o lastniku nepremičnine ni možno vpogledati.				



Parcela predstavlja del cestnega telesa. Ko bo mestna občina Ljubljana urejala stanje, bo lastniku predložena pogodba za odkup namesto razlastitve. V ta namen je bila že izvedena parcelacija, ko se je parcela 361/16 razdelila v obravnavani parceli. Parcela 361/45 je dolgoročno zanimiva izključno za mestno občino Ljubljana.

Tržna vrednost parcele je izvedena na podlagi načina tržnih primerjav:

Id posla	Vrsta posla podrobno	datum	cena	površina	cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina
			€		€/m2		
339465	Prodaja na prostem trgu	23.08.2017	480,00	8,00	60	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	LJUBLJANA
340080	Prodaja na prostem trgu	08.08.2017	960,00	16,00	60	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	LJUBLJANA
344698	Prodaja na prostem trgu	11.09.2017	1.588,00	39,00	41	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	LJUBLJANA
361520	Prodaja na prostem trgu	01.12.2017	450,00	5,00	90	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	LJUBLJANA
369903	Prodaja na prostem trgu	12.02.2018	1.386,00	18,00	77	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetska infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	LJUBLJANA
374948	Prodaja na prostem trgu	12.03.2018	320,00	8,00	40	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	LJUBLJANA

	€/m2
povprečna cena	61

nepremičnina ID znak 1739 361/45	vrednost	enota
površina	32	m2
ocenjena tržna vrednost	61	€/m2
ocenjena tržna vrednost	1.952	€

Tržno vrednost nepremičnine **ID znak 1739 361/45** (v naravi **del cestnega telesa – ulica Draga**) v stanju na dan ocenjevanja ocenjujem na **1.952 €**.

5. REKAPITULACIJA

(DOLŽNIKI SO PODANI V PRVEM DELU CENITVE, KJER SE NAHAJAJO TUDI OSEBNI PODATKI UDELEŽENCEV POSTOPKA!)

DOLŽNIKI	DELEŽ LASTNIŠTVA		ID ZNAK		SKUPAJ
	ulomek	%	1739 361/44	1739 361/45	
	3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
	1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09
	347/1250	28%	144.352,00	541,88	144.893,88
	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
		100%	520.000,00	1.952,00	521.952,00

6. MANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)

174. člen

(Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena)

Stvare služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Pregledala sem zemljiškoknjizne izpiske.

Na javno dostopnem elektronskem ZK izpisku ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Lastništvo je povzeto po Sklepu o določitvi izvedenca.

7. ZAKLJUČKI

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnin v postopku izvršilne zadeve I 697/2016. Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

Nepremičnini sta vrednoteni na dan 03. 06. 2018.

Datum ogleda nepremičnine je 08. 05. 2018 in 03. 06. 2018.

Datum izdelave cenitvenega poročila je 11. 06. 2018.

Na dan 03. 06. 2018 sem opravila kratek ogled zunanosti izključno z namenom, da na dan ocenjevanja ugotovim, da na nepremičnini ni razvidnih vidnih sprememb glede na datum vabljenega ogleda (08. 05. 2018). Ogled na dan 03. 06. 2018 ni upoštevan v stroškovniku! V stroškovniku sem zaračunala samo ogled na dan 08. 05. 2018, na katerega sta bila vabljeni dolžnik in upnik.

Iz dokumentacije v sodnem spisu ni razvidno, da bi na nepremičnini obstajale pravice iz 174. Člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo.

Tržno vrednost nepremičnine ID znak 1739 361/45 (v naravi del cestnega telesa – ulica Draga) v stanju na dan ocenjevanja ocenjujem na 1.952 €.

Tržno vrednost nepremičnine ID znak 1739 361/44 (v naravi stanovanjska hiša, zunanja ureditev in pripadajoče zemljišče na naslovu Draga 62 v stanju na dan ocenjevanja ocenjujem na 520.000

Tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin skladno z deležem lastništva je podana v tabeli:

(Dolžniki so imenovani v prvem delu cenitve, kjer se nahajajo tudi osebni podatki udeležencev postopka!)

TV = OCENJENA TRŽNA VREDNOST V €

DOLŽNIKI	DELEŽ LASTNIŠTVA		TV (€)		TV (€)
	ulomek	%	ID ZNAK	ID ZNAK	
Priimek in ime / Naziv:			1739 361/44	1739 361/45	SKUPAJ
	3327/10000	33%	173.004,00	649,43	173.653,43
	1107/10000	11%	57.564,00	216,09	57.780,09
	347/1250	28%	144.352,00	541,88	144.893,88
	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
	279/2000	14%	72.540,00	272,30	72.812,30
		100%	520.000,00	1.952,00	521.952,00

Ljubljana, 11. 06. 2018