



VS0104155284

**OKRAJNO SODIŠČE v LJUBLJANI**  
**Miklošičeva 10-12., Ljubljana**  
**okrajna sodnica Valentina Radonjić**

**Predmet:**  
 odgovor na pripombe cenitve

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št. 0865 In 451/2013., pristop: VL 64580/2019,  
 I 2414/2014., dopis sem prevzela 21.02.2020.:

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

**ID znak: 1982-807/9, last dolžnice Jožefe Guček do 1/2**

**ID znak: 1982-807/9, last dolžnika Aleš Guček do 1/2**

Izdelala sem "Poročilo o ocenjevanju vrednosti-ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini - stanovanjska hiša št. stavbe 4., garaže št. stavbe 5. K.O.1982 ŠUJICA, Gabrje 99. ; ID znak: 1982-807/9" z dne 15.09.2020. :

ocenjena tržna vrednost ..... skupaj 202.353,27 EUR

neto m2 : stanovanjska hiša št.4.: 141,54 m2

garaži s kletjo št.5.: 44,8 m2

neto m2 skup 186,34 m2

povprečna cena..... 1.085,94 EUR/m2

Pridobila sem tudi kopijo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko hišo in garažo na parceli št. 807/9 K.O. 1982 Šujica v lasti Guček Vilija in Jožefe ,Gabrje 88.,Dobrova.

Na pripombe DUTB, da je vrednost ocenjene nepremičnine previsoka sem podala že odgovor dne 12.02.2021.s prilogami in ocenjene vrednosti nepremičnine nisem spreminjala.

Ponovno sem prejela pripombe DUTB z dne 12.4.2021, da je ocenjena vrednost nepremičnine v vrednosti 202.353,27 EUR previsoka.

Za primerjavo, izterjava upnika DUTB na tej nepremičnini pa znaša 479.159,67 EUR .

Vsaka nova vspeoredna ocena vrednosti nepremičnine ne more prikazati povsem istih vrednosti, obstajajo različne ocene posameznikov za prilagoditve in s tem tudi manjša odstopanja pri oceni končne tržne vrednosti nepremičnine.

Dodatno upoštevam prilagoditve v minus po ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine z dne 15.9.2020., ki znaša ..... skupaj 202.353,27 EUR

- mikrolokacija parcele, ki se nahaja v naklonu pod glavno strmo cesto in vrednost garaž (objekt št. 5)

ocena - 10 % - 20.235,33 EUR

- dogovor o služnost dostopa preko ozke parcele ob cesti, ki je tudi v lasti dolžnika

ocena - 3 % - 6.070,60 EUR

skupaj 176.047,34 EUR

Ocenjena tržna vrednost lastninske pravice na nepremičnini				
"Poročilo o ocenjevanju vrednosti-ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini- stanovanjska hiša št. stavbe 4.,garaže št. stavbe 5. K.O.1982 ŠUJICA, Gabrje 99., Dobrova ; ID znak: 1982-807/9" z dne 15.09.2020. : z vrednostmi per. 15.09.2020. z dodatnimi prilagoditvami				
	<b>znaša</b>	<b>skupaj</b>	<b>176.047,34</b>	<b>EUR</b>

Izjava:

Tržna ocena vrednost predmetne nepremičnine je izdelana po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. -januar 2017.in dopolnitev MSOV, ki stopi v veljavo 31.01.2020.

Lep pozdrav.

Ljubljana 08.07.2021.

Cenilec:  
Mavsar Irena

*Mavsar Irena*

