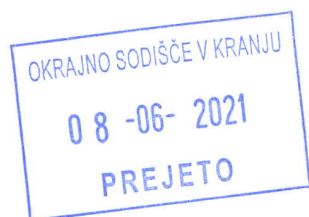




OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
Zoisova ulica 2
4000 Kranj

I 180/2018



POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



Nepremičnina: Zemljišče – ID znak: parcela 2147 151/17 v deležu 1/3

Upnik: 1. Sabina Petrič, Goriška vas pri Škocjanu 6, Škocjan, in 2. Aleš Petrič, Goriška vas pri Škocjanu, Škocjan, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna Sever d.o.o. iz Radovljice

Dolžnik: Martina Zaletel, Wiestistrasse 29, Zermatt, Švica, ki jo zastopa Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o. iz Ljubljane

Datum ocenitve na dan: 13.05.2021

Datum izdelave: 06.06.2021

Datum ogleda: 13.5.2021

Spremno pismo

Cenilec/Izvedenec:

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti).

Naročnik:

Okrajno sodišče v Kranju

Naloga:

Sodišče me je s sklepom z dne 17.11.2020 v izvršilni zadevi I 180/2018 upnika: 1. Sabina Petrič, Goriška vas pri Škocjanu 6, Škocjan, in 2. Aleš Petrič, Goriška vas pri Škocjanu, Škocjan, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna Sever d.o.o. iz Radovljice, zoper dolžnico: Martina Zaletel, Wiestistrasse 29, Zermatt, Švica, ki jo zastopa Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zaradi izterjave 60.000 EUR s pripadki, določilo za sodnega cenilca z nalogo, da opravi ogled nepremičnine in zaradi prodaje na dražbi ocenim vrednost solastnega deleža dolžnice do 1/6 in 1/6, skupno do 1/3, pri tej nepremičnini po tržni vrednosti na dan ceno.

Nepremičnina, ki je predmet tega poročila, je vknjižena v zemljiški knjigi in obsega naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Križe	2147	ID iz zemljiške knjige	delež	površina zemlj. (m ²)
parc. št.	151/17	parcela 2147 151/17	1/3	37
Skupaj:				37

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 13.05.2021, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV opredeljena kot »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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini:

628 EUR

S spoštovanjem,

Kranj, 06.06.2021

Jure Kern



KAZALO VSEBINE

Spremno pismo	2
1. UVOD.....	4
1.1. Namen, cilji in osnovni podatki.....	4
1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine	4
1.3. Definicije pomembnejših pojmov	5
1.4. Opis obsega dela	6
2. OPIS NEPREMIČNINE	7
2.1. Lokacija	7
2.2. Namenska raba	10
2.3. Opis zemljišče.....	10
3. OCENJEVANJE VREDNOSTI	12
3.1. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	16
4. LITERATURA IN VIRI	17
5. PRILOGE.....	18

1. UVOD

1.1. Namen, cilji in osnovni podatki

Cenilec/Izvedenec:

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko (nepremičnine, stavbna zemljišča in gradbeni objekti).

Naročnik:

Okrajno sodišče v Kranju

Naloga:

Sodišče me je s sklepom z dne 17.11.2020 v izvršilni zadevi I 180/2018 upnika: 1. Sabina Petrič, Goriška vas pri Škocjanu 6, Škocjan, in 2. Aleš Petrič, Goriška vas pri Škocjanu, Škocjan, ki ju oba zastopa Odvetniška pisarna Sever d.o.o. iz Radovljice, zoper dolžnico: Martina Zaletel, Wiestistrasse 29, Zermatt, Švica, ki jo zastopa Odvetniška družba Peternel, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zaradi izterjave 60.000 EUR s pripadki, določilo za sodnega cenilca z nalogo, da opravi ogled nepremičnine in zaradi prodaje na dražbi ocenim vrednost solastnega deleža dolžnice do 1/6 in 1/6, skupno do 1/3, pri tej nepremičnini po tržni vrednosti na dan cenoitve.

Nepremičnina, ki je predmet tega poročila, je vknjižena v zemljiški knjigi in obsega naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

k.o.-Križe	2147	ID iz zemljiške knjige	delež	površina zemlj. (m ²)
parc. št.	151/17	parcela	2147 151/17	1/3 37
Skupaj:				37

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 13.05.2021, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Ogled nepremičnine je bil dne 13.5.2021.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost celotnega svežnja pravic na nepremičninah oz. absolutne pravice na nepremičninah – lastninska pravica.

1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenoitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.

- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnin, so povzeti iz podatkov geodetske uprave.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/Izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno (v zemljiški knjigi so vpisane hipoteke, kar pri oceni vrednosti ne upoštevam).

1.3. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov:

MSOV: so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Council (IVSC).

Datum poročila: datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

Način ocenjevanja vrednosti: na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

Metoda ocenjevanja vrednosti: poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

Postopek ocenjevanja vrednosti: dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

Pravice na nepremičninah: je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Pravice na nepremičninah vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

Podlaga vrednosti: izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

1.4. Opis obsega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini,
- opravili ogled obravnavane nepremičnine,
- analiziral razmere na nepremičninskem trgu pomembne za vrednost pravic na nepremičninah,
- pri oceni vrednosti sem preverili primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah,
- podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

2. OPIS NEPREMIČNINE

2.1. Lokacija

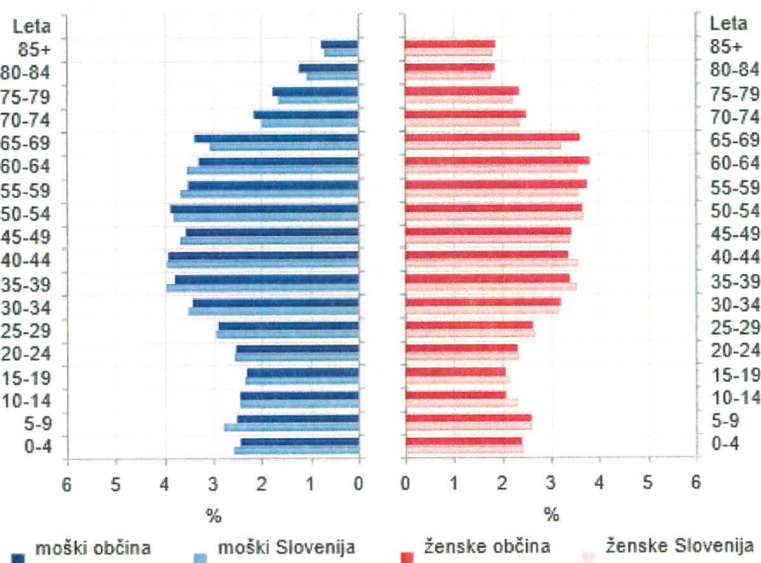
Gorenjska statistična regija¹:

Ta statistična regija je skoraj v celoti alpska in deloma zaščiten kot narodni park. Njena značilnost so visoke gore, med katerimi je najvišja Triglav, simbol slovenstva. Razgiban relief in podnebje sta dobra osnova za turistično dejavnost. V gorenjski statistični regiji je v 2018 živel 10 % prebivalcev Slovenije. Ta regija in z njo še osrednjeslovenska statistična regija in jugovzhodna Slovenija so izstopale po najvišjih deležih prebivalcev, starih 0–14 let. V gorenjski in osrednjeslovenski jih je bilo po 16 %, v jugovzhodni Sloveniji pa 16,2 %. Naravni prirast je bil v tej regiji pozitiven in na ravni regij drugi najvišji (0,7 na 1.000 prebivalcev). Tudi selitveni prirast je bil pozitiven (4,3 na 1.000 prebivalcev). In tudi izobrazbena sestava prebivalstva je bila razmeroma ugodna: delež prebivalcev brez izobrazbe, z nepopolno osnovno šolo ali z največ dokončano osnovno šolo je bil v 2018 nižji, delež prebivalcev z višje- ali visokošolsko izobrazbo pa višji od slovenskega povprečja. Prebivalci te regije so splošno zadovoljstvo z življenjem v 2018 ocenili s povprečno oceno 7,6 (od 10) in se tako uvrstili med na splošno najbolj zadovoljne. V tej regiji je v 2018 delovalo nekaj več kot 20.000 podjetij. V njih je delalo skoraj 78.000 oseb. Povprečna mesečna neto plača je v tej regiji v 2018 znašala 1.091 EUR, kar je bilo za malenkost manj od slovenskega povprečja. BDP na prebivalca te regije je v 2018 znašal 19.833 EUR, kar je bilo manj od slovenskega povprečja. Po številu stanovanj na 1.000 prebivalcev (392) se je uvrstila na predzadnje mesto. Po deležu lastniških stanovanj pa je bila med prvimi (med vsemi naseljenimi stanovanji jih je bilo namreč več kot 80 %). Prva med regijami je bila še po deležu ločeno zbranih komunalnih odpadkov (78 %).

Občina Tržič²:

Občina Tržič je del gorenjske statistične regije. Meri 155 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 36. mesto. Severni del občine zavzemajo osrednje Karavanke, proti jugu se pokrajina znižuje v hribovje, najjužnejši del občine pa predstavljajo uravnave, imenovane Dobreve. V občini ohranjajo tradicijo starih običajev (Gregorjevo, lomski plohi).

Prebivalstvena piramida za leto 2018



¹ vir: Statistični urad Republike Slovenije

² vir: Statistični urad Republike Slovenije

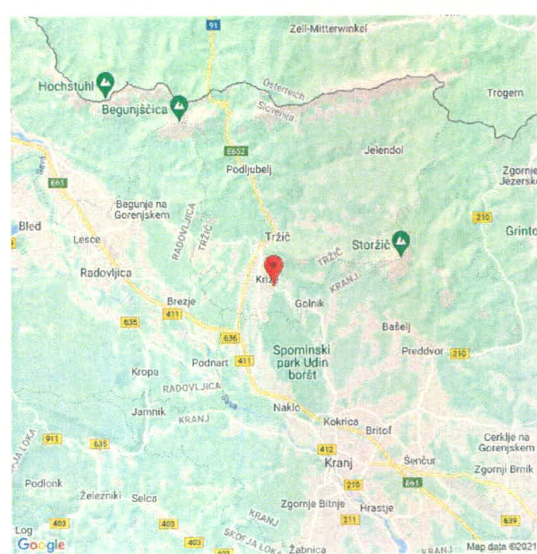
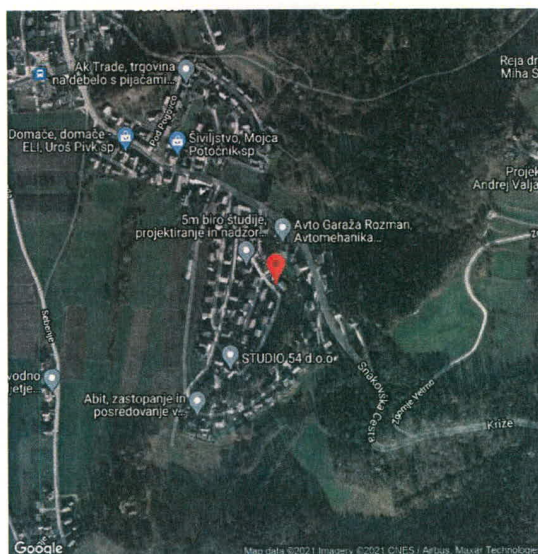
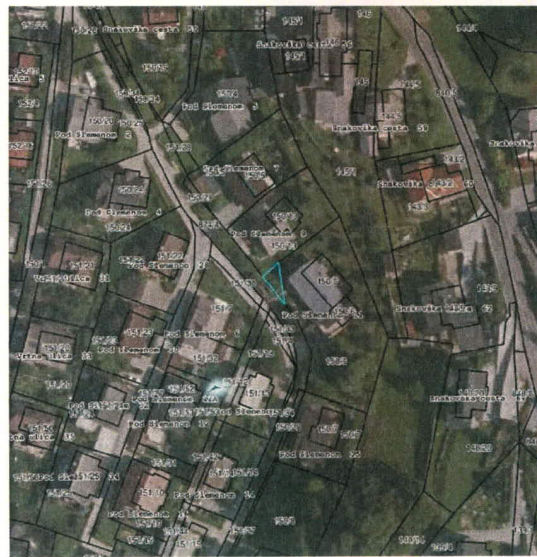
Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini tako sliko:

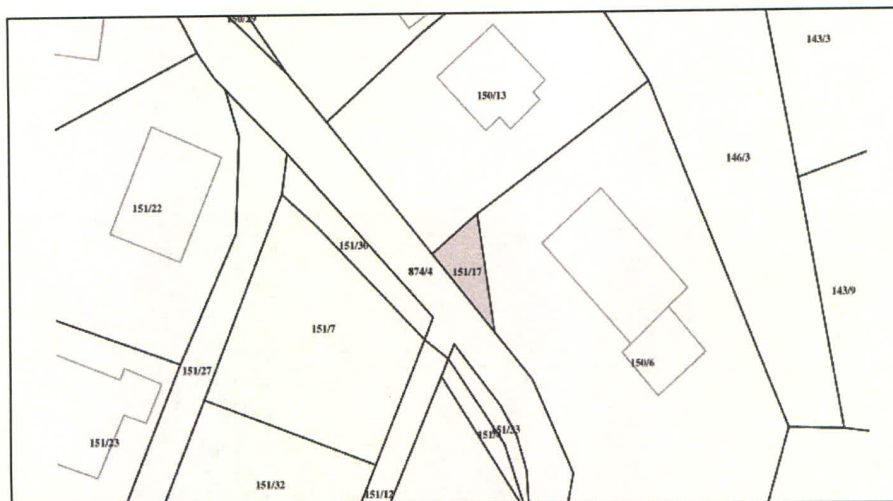
- sredi leta 2018 je imela občina približno 14.780 prebivalcev (približno 7.290 moških in 7.490 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 36. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 95 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (102 prebivalca na km²),
- povprečna starost občanov je bila 44,1 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta),
- med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (65 %),
- povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 15 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 13 %,
- v obravnavanem letu je bilo v občini 397 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 60 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 79 m²,
- več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (55 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.

	Slovenija	Trzič
Površina (km ²) - 1. januar	20.273	155
Število prebivalcev - 1. julij	2.070.050	14.784
Število moških - 1. julij	1.030.234	7.290
Število žensk - 1. julij	1.039.816	7.494
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,4	2,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	6,8	7,7
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,3	44,1
Število učencev v osnovnih šolah	184.101	1.242
Število dijakov (po prebivališču)	73.110	501
Število študentov (po prebivališču)	75.991	487
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	872.772	6.384
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.681,55	1.431,88
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	100,0	85,2
Število podjetij	200.174	1.288
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	412	397
Število osebnih avtomobilov (na 100 prebivalcev) - 31. december	55	55

LOKACIJA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Tržič, naselje Križe, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti.



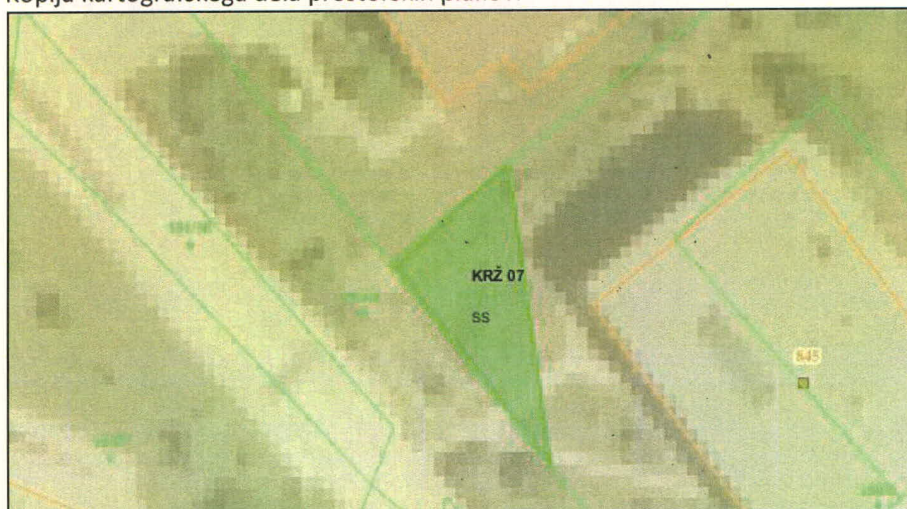


2.2. Namenska raba

Občina Tržič razvršča ocenjevano zemljišče³:

- 'SS' - območje stavbnih zemljišč – stanovanjska gradnja

Kopija kartografskega dela prostorskih planov:



2.3. Opis zemljišče

Predmet ocene je trikotno zemljišče (v naravi del zemljišča ob stanovanjski hiši na parc.št. 150/6, k.o. 2147 Križe) v območju stavbnih zemljišč.

³ vir: https://prostor-s.gov.si/preg/zk_parcele.jsp

Fotografije nepremičnine:



3. OCENJEVANJE VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- **Način tržnih primerjav** – je naj neposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če imamo na razpolago dovolj tržnih podatkov o primerljivih tržnih prodajah nepremičnin.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Način je primeren za ocenjevanje v primerih ko gre za nepremičnine, ki prinašajo donose.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti ter oceni zemljišča na katerem stoji.

Če ni na voljo neposrednih primerjav zemljišč, se lahko s primerno pazljivostjo uporabijo naslednje metode:

- *Razporejanje (allocation)*
- *Izločevanje (extraction)*
- *Metoda zemljiškega ostanka (land residual)*
- *Kapitalizacija zemljiške rente (ground rent capitalisation).*

V nadaljevanju ocenimo vrednost s pomočjo Metode primerljivih poslov.

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 ponujeni v prodajo. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pridejo do določitve vrednosti.

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Metodo izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene pravice na nepremičnini v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, stanje/starost izboljšav, ...);
- namenska raba (za zemljišče);
- gospodarske značilnosti;
- uporabnost;
- premične sestavine pri prodaji.

Glede na namen uporabe nepremičnine, ter njene značilnosti – tako prednosti kot slabosti, smo izbrali sestavine, ki najbolj vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah. Prilagoditve zaradi prenesenih pravic na nepremičninah v transakciji, pogojev financiranja, prodajnih pogojev, izdatkov, zabeleženih takoj po nakupu in premičnih sestavin pri prodaji ne izvajamo, saj med primerljivimi nepremičninami in med ocenjevano iz dostopnih informacij nismo zaznali razlik.

Izbrane sestavine primerjave:

- čas prodaje - cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin; upoštevamo, pa tudi dejstvo, če imamo ponudbeno ceno, saj je razlika med ponudbenimi in prodajnimi cenami;
- lokacija zemljišča – na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- oblika zemljišča - analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami;
- namembnost zemljišča - na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede namembnosti zemljišča;
- površina zemljišča - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti, vendar je to odvisno od namembnosti zemljišča in velikosti.

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve.

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke seštevajo ali odštevajo, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot, da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Primerljiva zemljišča**Zemljišče 1**

vir ETN ID	499475
katastrska občina	KRIŽE
namenska raba	stan.
čas prodaje	4.6.20
površina zemljišča	16 m ²
oblika zemljišča	enako
cena zemljišča	50,90 EUR/m ²

Zemljišče 2

vir ETN ID	483021
katastrska občina	KRIŽE
namenska raba	stan.
čas prodaje	13.1.20
površina zemljišča	34 m ²
oblika zemljišča	enako
cena zemljišča	50,89 EUR/m ²

Zemljišče 3

vir ETN ID	478636
katastrska občina	KRIŽE
namenska raba	stan.
čas prodaje	5.12.19
površina zemljišča	99 m ²
oblika zemljišča	enako
cena zemljišča	50,90 EUR/m ²

Mreža prilagoditev

Sestavina primerjave	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Cena			50,90		50,89		50,90
Čas prodaje		4.6.20	0,00	13.1.20	0,00	5.12.19	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Vmesna prilagoditev			50,90		50,89		50,90
Lokacija	Križe	KRIŽE	0,00	KRIŽE	0,00	KRIŽE	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Oblika		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Namenska raba	stan.	stan.	0,00	stan.	0,00	stan.	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Površina zemljišča (m²)	37	16	0,00	34	0,00	99	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
Skupaj			50,90		50,89		50,90
Uteži			1/3		1/3		1/3
Ocena	EUR/m²	50,90					

Ocena vrednost zemljišča po načinu tržnih primerjav**1.883 EUR****Od tega delež 1/3****628 EUR**

3.1. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Analiza je predvsem podprta s tržnimi podatki, subjektiven del ocen je minimalen. Kot končen sklep na osnovi zapisanega, smatram, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti pravic na nepremičninah vrednosti ocenjena na osnovi načina tržnih primerjav.



Na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti z gotovostjo smatram, da vrednost pravic na nepremičninah obravnavane nepremičnine zaokroženo znaša:

628 EUR

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 06.06.2021

Jure Kern, inž. in arh. grad.



4. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Gebäude 2013. Stuttgart: BKI.
2. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). 2013. BKI Baukosten Bauelemente 2013. Stuttgart: BKI.
3. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), Berlin, 1.12.2001. URL: <http://www.bmvbw.de/Anlage7758/Normalherstellungskosten-2000-NHK-2000.pdf>.
4. Dogovore in literaturo sekcije sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke pri Okrožnem sodišču v Ljubljani, združenja nepremičninskih strokovnjakov Slovenije.
5. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, UL RS, št. 106/2010 in spremembe.
6. International Valuation Standards Council. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, London: IVSC.
7. Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti.
8. Literatura Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo v sodelovanju z ASA – Ameriško združenje ocenjevalcev za seminar: Vrednotenje nepremičnin I. – IV. Stopnja
9. Publikacije Urada RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Podatke Geodetske uprave.
11. Podatke zemljiške knjige.
12. Letna, četrletna in polletna Poročila o Slovenskem trgu nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana.
13. Vrenčur, R. in Pšunder, I. 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Slovenski inštitut za revizijo.
14. Ivan Kebrič I. in Šturm J.. 2018. Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. SIR*IUS, št. 3/2018.
15. Pšunder I., Kern J., Kavšek K. 2018. Določanje mere kapitalizacije. SIR*IUS, št. 3/2018.
16. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti.
17. Slovenski standard SIST ISO 9836 o pogojih izračunavanja površine zgradb.
18. Študijsko gradivo, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana.
19. Zakon o revidiranju s spremembami.
20. <http://www.nepremicnine.net>
21. <http://www.prostor.gov>
22. <http://www.peg-online.net/>
23. <http://www.stat.si>

5. PRILOGE

IZJAVA OCENJEVALCA V SKLADU Z ZAHTEVO STANDARDOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Jure Kern, št. 1014, dipl. inž. grad.





Informacijski sistem CZAK

Sestavljeni zapis za parcelo iz zemljišne knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 19.11.2020 - 11:47:13

Nemernostna

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znaka: parcela 2147 151/17

katastrska občina 2147 KRIŽE parcela 151/17 (ID 4646933)

Podatki o zemljiški parceli vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m²) 37

Znamka:

Z nepremičnitvijo ni povezana nobena zemljiškoizpolnilna zadeva, o kateri je ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaji nemernostne

ID osnovnega položaja: 19093962
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/18

imetnik:
1. EMŠO: 2804968*****
osebno ime: Janez Narobe
naslov: Zgornji Brnik 102, 4207 Čerkije na Gorenjskem

omejitve:

Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 19093963
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/18

imetnik:
1. EMŠO: 2906972*****
osebno ime: Majda Štampihar
naslov: Letiška ulica 017, 4208 Šenčur

omejitve:

Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 19093965
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/9

imetnik:
1. EMŠO: 2411933*****
osebno ime: Marija Drakaler
naslov: Gasilska cesta 024, 4208 Šenčur

omejitve:

Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 19093967
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/3

imetnik:
1. EMŠO: 0107935*****
osebno ime: Ana Peklarj
naslov: Medno 025, 1210 Ljubljana - Šentvid

omejitve:

Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 19093968
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/6

imetnik:
1. EMŠO: 0709982*****
osebno ime: Martina Zalotol
naslov: Wieststrasse 29, CH 3920 Zermatt, Švica

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisane se vsi redni odgovori na podlagi dodatnih opozoril pri posamezni uvedbi pravil ali zmanjšani.

ID omejitve: čas začetka učinkovanja vrsta
19668455 25.05.2018 14:29:55 401 - vključena hipoteka
19821968 08.06.2018 11:46:16 401 - vključena hipoteka

ID osnovnega položaja: 19093969
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/6

imetnik:
1. EMŠO: 0709982*****
osebno ime: Martina Zalotol
naslov: Wieststrasse 29, CH 3920 Zermatt, Švica

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisane se vsi redni odgovori na podlagi dodatnih opozoril pri posamezni uvedbi pravil ali zmanjšani.

ID omejitve: čas začetka učinkovanja vrsta
19611042 16.04.2018 10:43:11 401 - vključena hipoteka
19821968 08.06.2018 11:46:16 401 - vključena hipoteka
19864863 28.08.2018 11:59:54 401 - vključena hipoteka
20140035 11.09.2018 13:12:12 401 - vključena hipoteka

ID osnovnega položaja: 19263459
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/36

imetnik:
1. EMŠO: 2406961*****
osebno ime: Zoran Drakaler
naslov: Strahinj 003, 4202 Naklo

omejitve:

Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 19263460
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica
delež: 1/12

imetnik:
1. EMŠO: 2804958*****

osebno ime: Marko Drakšler
naslov: Velesovska cesta 003, 4208 Šenčur
omejitve:

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznamkih:

ID pravice / zaznambe 19611042
čas začetka učinkovanja 16.04.2018 10:43:11
vrsta pravice / zaznambe 401 - vključna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2091 VOJVODIN BORŠT II parcela 210 (ID 5370350)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 60.000,00 EUR
obresti: glej dodatni opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.05.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 60.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 180/2018 z dne 12.04.2018.
imetnik:
1. EMŠO: 2301987*****
osebno ime: Sabina Petrič
naslov: Goriška vas pri Škocjanu 006, 8275 Škocjan
2. EMŠO: 2404977*****
osebno ime: Aleš Petrič
naslov: Goriška vas pri Škocjanu 006, 8275 Škocjan
zveza - ID osnovnega položaja: 19093969
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19611043	16.04.2018 10:43:11	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19611043
čas začetka učinkovanja 16.04.2018 10:43:11
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
opr. št. postopka I 180/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 180/2018 z dne 12.04.2018.

ID pravice / zaznambe 19668455
čas začetka učinkovanja 25.05.2018 14:29:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vključna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2082 TUPALIČE parcela 264/4 (ID 5077122)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 60.000,00 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 16.05.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 60.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 180/2018 z dne 12.04.2018 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št.

I 180/2018 z dne 23.05.2018.

Imetnik:

1. EMŠO: 2301987*****
osebno ime: Sabina Petrič
naslov: Goriška vas pri Škocjanu 006, 8275 Škocjan
2. EMŠO: 2404977*****
osebno ime: Aleš Petrič
naslov: Goriška vas pri Škocjanu 006, 8275 Škocjan

zveza - ID osnovnega položaja:

19093968

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19668456	25.05.2018 14:29:55	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19668456
čas začetka učinkovanja 25.05.2018 14:29:55
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
opr. št. postopka I 180/2018
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 180/2018 z dne 12.04.2018 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 180/2018 z dne 23.05.2018.

ID pravice / zaznambe 19821968
čas začetka učinkovanja 08.06.2018 11:46:16
vrsta pravice / zaznambe 401 - vključna hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2082 TUPALIČE parcela 524 (ID 3376229)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 20.000,00 EUR
obresti: glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 12.04.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 20.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 398/2017 z dne 11.07.2017 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, opr. št. I 398/2017 z dne 06.06.2018.
imetnik:
1. EMŠO: 1507984*****
osebno ime: Sedina Šabić
naslov: Podovnice 051, 1357 Notranje Gorice
zveza - ID osnovnega položaja: 19093968
19093969
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19821969	08.06.2018 11:46:16	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19821969
čas začetka učinkovanja 08.06.2018 11:46:16

vrsta pravice / zasnamb 712 - zasnamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zasnamb
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
 opr. št. postopka I 398/2017
 dodatni opis:
 Zasnamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 398/2017 z dne 11.07.2017 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 398/2017 z dne 06.06.2018.

ID pravice / zasnamb 19964863
 čas začetka učinkovanja 28.08.2018 11:59:54
 vrsta pravice / zasnamb 401 - vključena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 2082 TUPALIČE parcela 524 (ID 3376229)
 podatki o vsebini pravice / zasnamb
 terjatev: 45.000,00 EUR
 obresti glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 01.12.2015
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 45.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 507/2018 z dne 23.08.2018.
 Imetnik:
 1. EMŠO: 1703968*****
 osebno ime: Mojca Marš
 naslov: Ulica Ivana Roba 027, 8000 Novo mesto
 zveza - ID osnovnega položaja: 19093969
 pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19964864	28.08.2018 11:59:54	712 - zasnamba izvršbe

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

ID pravice / zasnamb 19964864
 čas začetka učinkovanja 28.08.2018 11:59:54
 vrsta pravice / zasnamb 712 - zasnamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zasnamb
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
 opr. št. postopka I 507/2018
 dodatni opis:
 Zasnamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 507/2018 z dne 23.8.2018.

ID pravice / zasnamb 20140055
 čas začetka učinkovanja 11.09.2018 13:12:12
 vrsta pravice / zasnamb 401 - vključena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 2082 TUPALIČE parcela 317/1 (ID 1738728)
 podatki o vsebini pravice / zasnamb
 terjatev: 10.000,00 EUR
 obresti glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 09.11.2016
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 10.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 25/2017 z dne 14.03.2017 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I

25/2017 z dne 7.9.2018.

imetnik:

1. EMŠO: 0607966*****
 osebno ime: Tone Maver
 naslov: Ulica Ane Galetove 019, 1290 Grosuplje
 zveza - ID osnovnega položaja: 19093969

pravice / zasnamb pri izvedeni pravici / zasnambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20140056	11.09.2018 13:12:12	712 - zasnamba izvršbe

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

ID pravice / zasnamb 20140056
 čas začetka učinkovanja 11.09.2018 13:12:12
 vrsta pravice / zasnamb 712 - zasnamba izvršbe
 podatki o vsebini pravice / zasnamb
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
 opr. št. postopka I 25/2017
 dodatni opis:
 Zasnamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 25/2017 z dne 14.03.2017 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. I 25/2017 z dne 7.9.2018.

