

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
Cesta Maršala Tita 37  
4270 Jesenice

I 257/2020

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



<b><i>Nepremičnina:</i></b>	Del hiše in zemljišče, Cesta 1. maja 107, Jesenice
<b><i>Upnik:</i></b>	Porsche Leasing Slo d.o.o. firma za leasing, Ljubljana, Verovškova ulica 74, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Tratnik, Sočan in Bogataj o.p. d.o.o., Ajdovščina 4, Ljubljana
<b><i>Dolžnik:</i></b>	Zdenko Žunić, Seehausener Alle 32, 04356 Leipzig, Nemčija, ki ga zastopa zak. zast. DANICA NOVAK KENDA - ODVETNICA, Cesta maršala Tita 38, Jesenice.
<b><i>Datum ocenitve na dan:</i></b>	30.10.2021
<b><i>Datum izdelave:</i></b>	30.10.2021
<b><i>Datum ogleda:</i></b>	23.09.2021 in 19.10.2021 (zunanji ogled)

## 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 na Jesenicah

### Naloga:

Sodišče me je s sklepom z dne 7.7.2021 v izvršilni zadevi upnika: Porsche Leasing Slo d.o.o. firma za leasing, Ljubljana, Verovškova ulica 74, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Tratnik, Sočan in Bogataj o.p. d.o.o., Ajdovščina 4, Ljubljana, proti dolžniku: Zdenko Žunič, Seehausener Alle 32, 04356 Leipzig, Nemčija, zaradi izterjave 8.401,33 EUR s pripadki, določilo za sodnega izvedenca- cenilca z nalogo, naj opravi cenitev dolžnikovih nepremičnin in ugotovim tržno vrednost dolžnikovih nepremičnin na dan ceniitve, pri čemer naj pri ugotavljanju vrednosti:

- upoštevam morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnin z ID znakom parcela 2175 2441 in parcela 2175 2442 zaradi vknjižene neprave stvarne služnosti z ID pravice 11105082, ki s prodajo nepremičnin ne bo ugasnila (174. člen in tretji odstavek 178. člen ZIZ),
- posebej naj ocenim vrednost vsake posamezne nepremičnine ter v primeru, da gre za med sabo funkcionalno povezane nepremičnine, posebej tudi skupno vrednost vseh ocenjevanih nepremičnin,
- ugotovim morebitno večjo ali manjšo vrednost nepremičnine zaradi lege, uporabnosti ali možnosti izkoriščanja,
- druge pomembne okoliščine, ki bi mogle vplivati na vrednost navedene nepremičnine.

Nepremičnine, ki so predmet tega poročila, so vknjižene v zemljiški knjigi in obsegajo naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

<i>k.o.-Jesenice</i>	<i>2175</i>	<i>ID iz zemljiške knjige</i>			<i>delež</i>	<i>površina zemlj. (m<sup>2</sup>)</i>
parc. št.	2440	parcela	2175	2440	26/100	337
parc. št.	2441	parcela	2175	2441	1/2	497
parc. št.	2442	parcela	2175	2442	1/2	172

<b>Skupaj:</b>	<b>1.006</b>
----------------	--------------

ID stavbe	2175 -1638	(kataster stavb)	STAN.HIŠA
ID stavbe	2175 -1640	(kataster stavb)	GARAŽA

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 30.10.2021, 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«.

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.

<b>SKLEP O OCENI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV</b>	
Stanovanjska hiša - parc.št. 2440	207.694 EUR
Parc.št. 2442	8.976 EUR
Parc.št. 2441	12.968 EUR
<b>SKUPAJ</b>	<b>229.638 EUR</b>

Upošteva je ocenjevani delež dobimo:

<b>SKLEP O OCENI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV - delež</b>						
Stanovanjska hiša - parc.št. 2440					26/100	54.000 EUR
Parc.št. 2442					1/2	4.488 EUR
Parc.št. 2441					1/2	6.484 EUR
<b>SKUPAJ</b>						<b>64.973 EUR</b>

Ocenjevane nepremičnine predstavljajo funkcionalno celoto večstanovanjske hiše in zemljišča okoli objekta, kjer se deleži po posameznih parc.št. razlikujejo.

- V zemljiški knjigi je vpisana služnost infrastrukture, za katero ocenjujem, da ne vpliva na vrednost nepremičnine kot celote.

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

**64.973 EUR**

S spoštovanjem,

Kranj, 30.10.2021

Jure Kern, dipl. inženir grad.



## KAZALO VSEBINE

Spremno pismo .....	2
<b>1. UVOD.....</b>	<b>5</b>
1.1. Namen, cilji in osnovni podatki.....	5
1.2. Omejitveni pogoji in okoliščine.....	6
1.3. Definicije pomembnejših pojmov .....	6
1.4. Opis obsega dela .....	7
<b>2. OPIS NEPREMIČNINE .....</b>	<b>8</b>
2.1. Lokacija .....	8
2.2. Namenska raba .....	11
2.3. Opis objekta .....	12
2.4. Izmere površin (SIST ISO 9836) .....	12
<b>3. OCENJEVANJE VREDNOSTI.....</b>	<b>14</b>
3.1. Način tržnih primerjav – stanovanjska hiša .....	14
3.2. Način tržnih primerjav – zemljišče .....	17
3.3. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	20
<b>4. LITERATURA IN VIRI.....</b>	<b>21</b>
<b>5. PRILOGE.....</b>	<b>22</b>

# 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 na Jesenicah

### Naloga:

Sodišče me je s sklepom z dne 7.7.2021 v izvršilni zadevi upnika: Porsche Leasing Slo d.o.o. firma za leasing, Ljubljana, Verovškova ulica 74, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Tratnik, Sočan in Bogataj o.p. d.o.o., Ajdovščina 4, Ljubljana, proti dolžniku: Zdenko Žunič, Seehausener Alle 32, 04356 Leipzig, Nemčija, zaradi izterjave 8.401,33 EUR s pripadki, določilo za sodnega izvedenca- cenilca z nalogo, naj opravi cenitev dolžnikovih nepremičnin in ugotovim tržno vrednost dolžnikovih nepremičnin na dan cenoitve, pri čemer naj pri ugotavljanju vrednosti:

- upoštevam morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnin z ID znakom parcela 2175 2441 in parcela 2175 2442 zaradi vknjižene neprave stvarne služnosti z ID pravice 11105082, ki s prodajo nepremičnin ne bo ugasnila (174. člen in tretji odstavek 178. člen ZIZ),
- posebej naj ocenim vrednost vsake posamezne nepremičnine ter v primeru, da gre za med sabo funkcionalno povezane nepremičnine, posebej tudi skupno vrednost vseh ocenjevanih nepremičnin,
- ugotovim morebitno večjo ali manjšo vrednost nepremičnine zaradi lege, uporabnosti ali možnosti izkoriščanja,
- druge pomembne okoliščine, ki bi mogle vplivati na vrednost navedene nepremičnine.

Nepremičnine, ki so predmet tega poročila, so vknjižene v zemljiški knjigi in obsegajo naslednje nepremičnine (površine povzete iz Geodetske uprave):

<i>k.o.-Jesenice</i>	<i>2175</i>	<i>ID iz zemljiške knjige</i>			<i>delež</i>	<i>površina zemlj. (m²)</i>
parc. št.	2440	parcela	2175	2440	26/100	337
parc. št.	2441	parcela	2175	2441	1/2	497
parc. št.	2442	parcela	2175	2442	1/2	172

<b>Skupaj:</b>	<b>1.006</b>
----------------	--------------

ID stavbe	2175 -1638	(kataster stavb)	STAN.HIŠA
ID stavbe	2175 -1640	(kataster stavb)	GARAŽA

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 30.10.2021, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Ogled nepremičnine je bil dne 23.09.2021 in 19.10.2021 (zunanji ogled).

Ker ob prvem ogledu ni bilo niti dolžnika, niti upnika, ter mi ni bil omogočen vstop v objekt, sem v skladu z navodili sodišča razpisal ponovni termin ogleda. Ker tudi na ponovnem ogledu ni bilo strank postopka in mi ni bil omogočen vstop v objekt je: **Ocena vrednosti je narejena na osnovi zunanjega ogleda in podatkov Registra nepremičnin.**

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 ceditve 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.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko in okoljsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.

### Posebne predpostavke:

- Ocena vrednosti je narejena na osnovi zunanjšega ogleda in podatkov Registra nepremičnin.
- V zemljiški knjigi je vpisana služnost infrastrukture, za katero ocenjujem, da ne vpliva na vrednost nepremičnine kot celote.

## 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

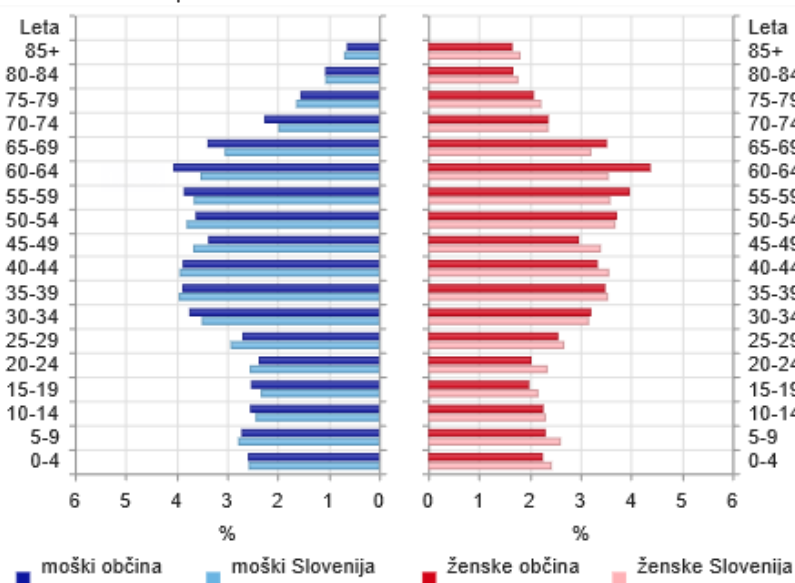
#### Gorenjska statistična regija<sup>1</sup>:

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 Jesenice<sup>2</sup>:

Občina Jesenice je del gorenjske statistične regije. Meri 76 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 88. mesto. Občina obsega večji del Doline ob Savi ter stranske gorske doline med Karavankami in visokimi grebeni Julijskih Alp. Na začetku ozke Doline so zrasle Jesenice, delavsko, železarsko, hokejsko, pa tudi obmejno mesto in središče občine.

Prebivalstvena piramida za leto 2018



<sup>1</sup> vir: Statistični urad Republike Slovenije

<sup>2</sup> vir: Statistični urad Republike Slovenije



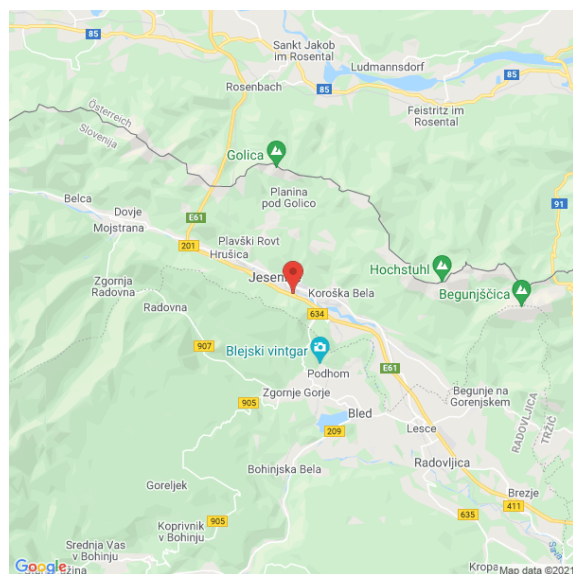
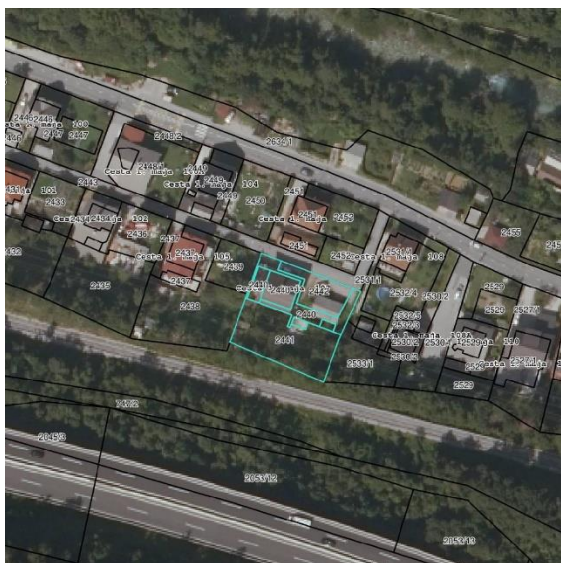
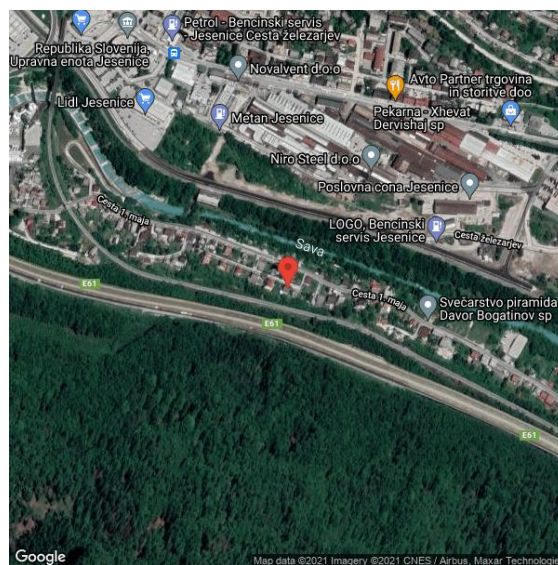
Statistični podatki za leto 2018 kažejo o tej občini tako sliko:

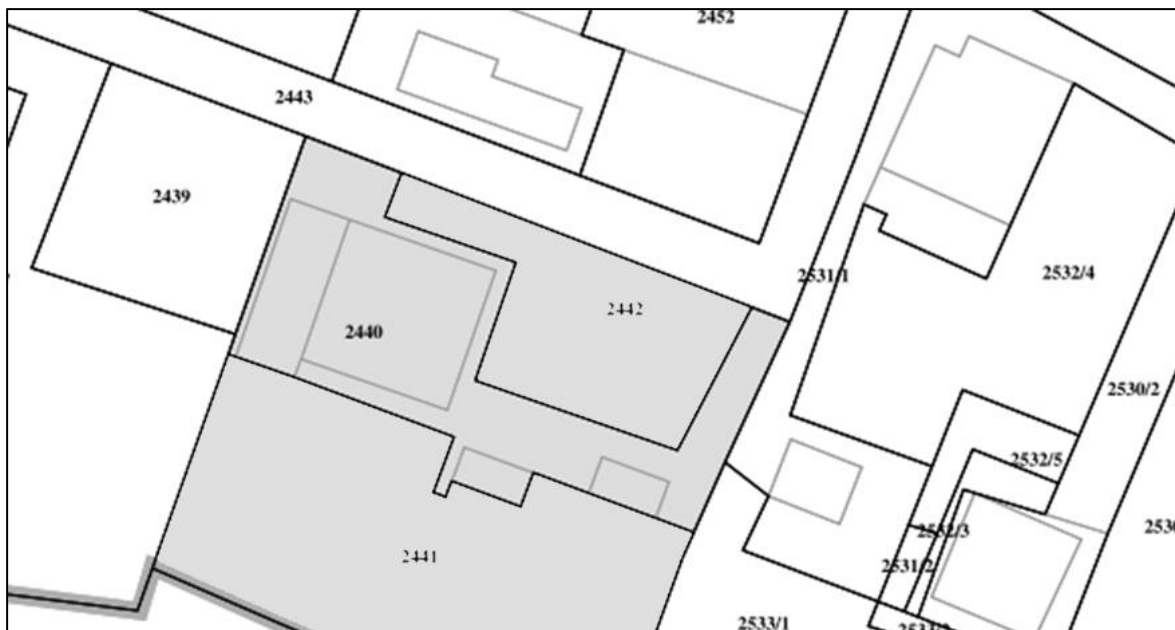
- sredi leta 2018 je imela občina približno 20.810 prebivalcev (približno 10.500 moških in 10.310 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 18. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 275 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>),
- povprečna starost občanov je bila 43,9 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 65 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je enako slovenskemu povprečju,
- povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 2 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 2 %,
- v obravnavanem letu je bilo v občini 411 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 46 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 66 m<sup>2</sup>,
- skoraj vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (49 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.

	Slovenija	Jesenice
<b>Površina (km<sup>2</sup>) - 1. januar</b>	20.273	76
<b>Število prebivalcev - 1. julij</b>	2.070.050	20.814
<b>Število moških - 1. julij</b>	1.030.234	10.504
<b>Število žensk - 1. julij</b>	1.039.816	10.310
<b>Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)</b>	-0,4	-1,2
<b>Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)</b>	6,8	11,2
<b>Povprečna starost prebivalcev - 1. julij</b>	43,3	43,9
<b>Število učencev v osnovnih šolah</b>	184.101	1.727
<b>Število dijakov (po prebivališču)</b>	73.110	661
<b>Število študentov (po prebivališču)</b>	75.991	513
<b>Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)</b>	872.772	8.822
<b>Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)</b>	1.681,55	1.707,97
<b>Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)</b>	100,0	101,6
<b>Število podjetij</b>	200.174	1.254
<b>Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)</b>	412	411
<b>Število osebnih avtomobilov (na 100 prebivalcev) - 31. december</b>	55	49

## LOKACIJA

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo v občini Jesenice, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti.





## 2.2. Namenska raba

Občina Jesenice razvršča ocenjevano zemljišče<sup>3</sup>:

- Parc.št. 2440 in 2442 – stavbno zemljišče – stanovanjska gradnja
- Parc.št. 2441 – pretežno ZD – območja zelenih površin, delno stanovanjska gradnja

Kopija kartografskega dela prostorskih planov:



<sup>3</sup> vir: [https://prostor-s.gov.si/preg/zk\\_parcele.jsp](https://prostor-s.gov.si/preg/zk_parcele.jsp)

### 2.3. Opis objekta

#### Izkoriščenost in zasnova

Predmet ocene je stanovanjska hiša, ki ima 4 etaže: klet, pritličje, nadstropje in mansardo. Po podatkih Registra nepremičnin so v objektu 3 enote. Objekt je vpisan v zemljiško knjigo kot solastnina. Objekt stanovanjske hiše stoji na zemljišču parc.št. 2440.

- **Ocena vrednosti je narejena na osnovi zunanjega ogleda in podatkov Registra nepremičnin.**

Poleg objekta stanovanjska hiše so na zemljišču postavljeni še dotrajan objekt na južni strani ter objekt nedokončane garaže. Glede na stanje objektov ocenjujem, da objekta ne prispevata k vrednosti zemljišča kot če bi bilo prazno, zato jih pri oceni posebej ne dodajam.

#### Dostop

Dostop je urejen po asfaltirani javni cesti.

#### Leto izgradnje

Za objekt je po podatkih Registra nepremičnin zgrajen leta 1900.

#### Opis objekta

Objekt je po podatkih Registra nepremičnin zgrajen iz opeke, streha je dvokapnica.

Fasada je toplotno izolativna z zaključnim fasadnim slojem nad pritličjem. V delu pritličja fasada še ni bila obnovljena.

#### Opremljenost objekta z instalacijami

##### Vodovodna instalacija

Objekt je po podatkih Registra nepremičnin priklopljen na javni vodovod.

##### Elektrika

Objekt je po podatkih Registra nepremičnin priklopljen na javno električno omrežje.

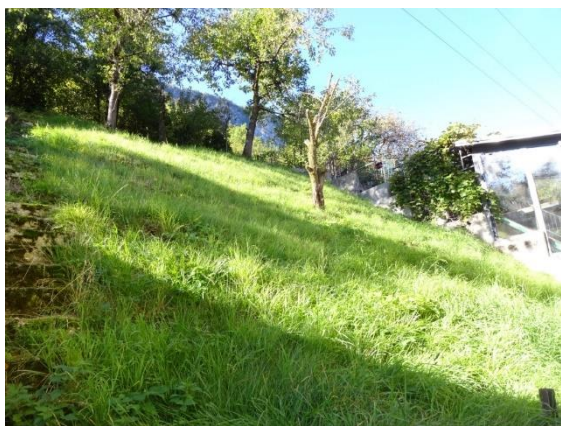
### 2.4. Izmere površin (SIST ISO 9836)

Velikost objekta na osnovi podatkov Registra nepremičnin:

<b>Stavba/Del stavbe ID</b>	<b>Neto t. površina (m<sup>2</sup>)</b>
2175-1638-1	74,7
2175-1638-2	173,1
2175-1638-3	162,0
<i>Neto t. površina (m<sup>2</sup>)</i>	409,80



### 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.

*Cene pri prodajah primerljivih posesti (stan. hiše) se najpogosteje oblikujejo na osnovi prevladujočih cen na trgu, kar najbolj direktno odraža način tržnih primerjav. Ta način je najbolj direkten kazalec tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti.*

*Prav tako vrednost preostalih zemljišč ocenim s pomočjo način tržnih primerjav.*

*V nadaljevanju najprej ocenim vrednost stanovanjska hiše s parc.št. 2440, v nadaljevanju pa ločeno ocenim vrednost parc.št. 2441 in 2442.*

*Najprej ocenimo vrednost celote in nato vrednost ocenjevanih deležev.*

#### 3.1. Način tržnih primerjav – stanovanjska hiša

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;

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 sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente. V nadaljevanju prilagoditve izvajamo kot odstotne prilagoditve.

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 nepremičnin – na primerljivih transakcijah in oglasih smo ocenili višino prilagoditve glede lokacije;
- starost - za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav je uporabljena teoretična ocena, da izboljšave po preteku ekonomske življenjske dobe ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, kot če bi to bilo prazno;
- velikost objekta - običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti posesti;
- velikost zemljišča - analiziramo razlike v velikosti pripadajočega zemljišča na m<sup>2</sup> objekta med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami (pri tem upoštevamo cene zemljišč na primerljivih lokacijah in dejstvo, da dodatno zemljišče ocenimo v deležu vrednosti osnovnega zemljišča – pri ocenjevanju upoštevam le velikost parc.št. 2440);
- fizične značilnosti – analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami.

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

**Primerljive nepremičnine****Primerljiva nepremičnina št.1**

<i>vir ETN ID</i>	550292
<i>tip nepremičnine</i>	Stanovanjska hiša
<i>lokacija</i>	SLOVENSKI JAVORNIK
<i>cena</i>	662 EUR/m <sup>2</sup>
<i>čas prodaje</i>	23.6.21
<i>neto tlorisna površina</i>	377,40 m <sup>2</sup>
<i>površina zemljišča</i>	1.425,00 m <sup>2</sup> sledi
	3,8 m <sup>2</sup> zemlj/m2 obj.
<i>starost (let)</i>	32
<i>fizične značilnosti</i>	enako kot ocenjevana nepremičnina

**Primerljiva nepremičnina št.2**

<i>vir ETN ID</i>	476762
<i>tip nepremičnine</i>	Stanovanjska hiša
<i>lokacija</i>	SELO PRI ŽIROVNICI
<i>cena</i>	786 EUR/m <sup>2</sup>
<i>čas prodaje</i>	11.11.19
<i>neto tlorisna površina</i>	305,20 m <sup>2</sup>
<i>površina zemljišča</i>	555,00 m <sup>2</sup> sledi
	1,8 m <sup>2</sup> zemlj/m2 obj.
<i>starost (let)</i>	40
<i>fizične značilnosti</i>	enako kot ocenjevana nepremičnina

**Primerljiva nepremičnina št.3**

<i>vir ETN ID</i>	423606
<i>tip nepremičnine</i>	Stanovanjska hiša
<i>lokacija</i>	BLEJSKA DOBRAVA
<i>cena</i>	519 EUR/m <sup>2</sup>
<i>čas prodaje</i>	18.2.19
<i>neto tlorisna površina</i>	332,10 m <sup>2</sup>
<i>površina zemljišča</i>	1.101,00 m <sup>2</sup> sledi
	3,3 m <sup>2</sup> zemlj/m2 obj.
<i>starost (let)</i>	36
<i>fizične značilnosti</i>	boljše kot ocenjevana nepremičnina



**Mreža prilagoditev**

Sestavina primerjave	Ocenjevana nepremičnina	Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Cena</b>			662,43		786,37		519,42
<b>Čas prodaje</b>		23.6.21	0,00	11.11.19	66,14	18.2.19	64,26
		0,0%		8,4%		12,4%	
<b>Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...</b>		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Vmesna prilagoditev</b>			662,43		852,51		583,68
<b>Lokacija</b>	Jesenice	SLOVENSKI JAVORNIK	0,00	SELO PRI ŽIROVNICI	-85,25	BLEJSKA DOBRAVA	0,00
		0,0%		-10,0%		0,0%	
<b>Starost (let)</b>	121, obn.	32	-66,24	40	-85,25	36	-58,37
		-10,0%		-10,0%		-10,0%	
<b>Velikost objekta (m<sup>2</sup>)</b>	409,80	377,4	-13,25	305,2	-59,68	332,1	-35,02
		-2,0%		-7,0%		-6,0%	
<b>Velikost zemljišča (m<sup>2</sup>) in na m<sup>2</sup> obj.</b>	337	1425	-79,49	555	-25,58	1101	-70,04
	0,8	-12,0%		-3,0%		-12,0%	
<b>Fizične značilnosti</b>		enako	0,00	enako	0,00	boljše	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Skupaj</b>			503,44		596,76		420,25
<b>Uteži</b>			1/3		1/3		1/3
<b>Ocena</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>507</b>					

**Ocena vrednosti nepremičnine po načinu tržnih primerjav****207.694 EUR****3.2. Način tržnih primerjav – zemljišče**

V nadaljevanju ocenimo vrednost s pomočjo Metode primerljivih poslov.

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;

- 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 sešteva ali odšteva, 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**

<i>vir ETN ID</i>	PR-551282
<i>katastrska občina</i>	JESENICE
<i>namenska raba</i>	stan.
<i>čas prodaje</i>	30.6.21
<i>površina zemljišča</i>	669 m <sup>2</sup>
<i>cena zemljišča</i>	52,36 EUR/m <sup>2</sup>

#### **Zemljišče 2**

<i>vir ETN ID</i>	PR-546968
<i>katastrska občina</i>	KOROŠKA BELA
<i>namenska raba</i>	stan.
<i>čas prodaje</i>	8.6.21
<i>površina zemljišča</i>	752 m <sup>2</sup>
<i>cena zemljišča</i>	49,20 EUR/m <sup>2</sup>

#### **Zemljišče 3**

<i>vir ETN ID</i>	PR-546805
<i>katastrska občina</i>	BLEJSKA DOBRAVA
<i>namenska raba</i>	stan.
<i>čas prodaje</i>	7.6.21
<i>površina zemljišča</i>	2.005 m <sup>2</sup>
<i>cena zemljišča</i>	55,00 EUR/m <sup>2</sup>

<b>parc. št.</b>	<b>2442</b>
------------------	-------------

**Mreža prilagoditev**

Sestavina primerjave	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
<b>Cena</b>			52,36		49,20		55,00
<b>Čas prodaje</b>		30.6.21	0,00	8.6.21	0,00	7.6.21	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Obseg nep. pravic, pogoji financiranja,...</b>		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Vmesna prilagoditev</b>			52,36		49,20		55,00
<b>Lokacija</b>	Jesenice	JESENICE	0,00	KOROŠKA BELA	0,00	BLEJSKA DOBRAVA	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Namenska raba</b>	stan.	stan.	0,00	stan.	0,00	stan.	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	172	668,5	0,00	752	0,00	2005	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Skupaj</b>			52,36		49,20		55,00
<b>Uteži</b>			1/3		1/3		1/3
<b>Ocena</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>					

**Ocena vrednost zemljišča po načinu tržnih primerjav****8.976 EUR**

Pri oceni parc.št. 2441 upošteva, da gre za zemljišče pretežno v območju zelenih površin in v naklonu, zato dobimo prilagoditev v višini 50% glede na zgornjo ocenjeno vrednost.

<b>Parc.št. 2441</b>		
Površina zemlj	m <sup>2</sup>	497
Ocena	EUR/m <sup>2</sup>	26
<b>Ocena</b>	<b>EUR</b>	<b>12.968</b>

### 3.3. 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.

<b>SKLEP O OCENI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV</b>	
Stanovanjska hiša - parc.št. 2440	207.694 EUR
Parc.št. 2442	8.976 EUR
Parc.št. 2441	12.968 EUR
<b>SKUPAJ</b>	<b>229.638 EUR</b>

Upošteva je ocenjevani delež dobimo:

<b>SKLEP O OCENI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV - delež</b>						
Stanovanjska hiša - parc.št. 2440					26/100	54.000 EUR
Parc.št. 2442					1/2	4.488 EUR
Parc.št. 2441					1/2	6.484 EUR
<b>SKUPAJ</b>						<b>64.973 EUR</b>

Ocenjevale nepremičnine predstavljajo funkcionalno celoto večstanovanjske hiše in zemljišča okoli objekta, kjer se deleži po posameznih parc.št. razlikujejo.

- V zemljiški knjigi je vpisana služnost infrastrukture, za katero ocenjujem, da ne vpliva na vrednost nepremičnine kot celote.

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

**64.973 EUR**

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 30.10.2021

Jure Kern



## 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, univ. inšp. grad.





Informacijski sistem eZK

## Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 7.9.2021 - 11:12:25

## Neopremljena

tip nepremljene: 1 - zemljiška parcela  
vr ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znaka: parcela 2175 2440

katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2440 (ID 2538004)

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

površina parcele (m<sup>2</sup>) 337

Plomba:

Z nepremljeno ni povezana nobena zemljiškoizpolna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

## Osnovni pravni položaji nepremljene:

ID osnovnega položaja:	7782841
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	26/100
ime/naziv:	1. EMŠO: 0502941***** osebno ime: Kata Žunič naslov: Cesta 1. maja 107, 4270 Jesenice
omejitve:	
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremljivini	

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

ID osnovnega položaja:	7782842
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	26/100
ime/naziv:	1. EMŠO: 2704963***** osebno ime: Zdenko Žunič naslov: Seehausener Allee 32, DB 4356 Leipzig, Nemčija
omejitve:	
Opombe:	v primeru več omejitev z istim časom ukinovanja vpis se vrtni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedbi pravic ali zasnabi.

ID omejitve	čas začetka ukinovanja	vrsta
13358028	29.03.2010 09:00:00	401 - vključena hipoteka
14103819	23.09.2011 11:01:02	401 - vključena hipoteka
14232665	05.10.2011 13:45:19	401 - vključena hipoteka
14463364	10.11.2011 12:44:27	401 - vključena hipoteka
20798890	21.01.2020 14:23:44	401 - vključena hipoteka

ID osnovnega položaja:	7782843
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	8/100
ime/naziv:	1. EMŠO: 1211962***** osebno ime: Pejo Bojič naslov: Cesta 1. maja 107, 4270 Jesenice
omejitve:	
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremljivini	

ID osnovnega položaja:	7782844
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	8/100
ime/naziv:	1. EMŠO: 2504965***** osebno ime: Mira Bojič naslov: Cesta 1. maja 107, 4270 Jesenice
omejitve:	
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremljivini	

ID osnovnega položaja:	7782845
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica
delež:	32/100
ime/naziv:	1. EMŠO: 0102985***** osebno ime: David Stevanov naslov: Cesta 1. maja 107, 4270 Jesenice
omejitve:	
Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastniško pravico na nepremljivini	

## Podrobni podatki o izvedbi pravic in zasnabi:

ID pravice / zasnabe	13358028
čas začetka ukinovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zasnabe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremljivina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2440 (ID 2538004)
podatki o vsebini pravice / zasnabi	tip dospelosti: 3.171,16 EUR dodatni opis: 2 - do odpolika
3.171,16 EUR	

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 17249/2010 z dne 12.2.2010 se vkljuži hipoteka za glavnicu v znesku 3171,16 z zamudnimi obrestmi in stroške izvršilnega postopka z zamudnimi obrestmi vse po sklopu o izvršbi.

ime/naziv:	1. matična številka: 5790760000 firma / naziv: PORSCHE LEASING SLO d.o.o. firma za leasing, Ljubljana naslov: Verovškova ulica 074, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	7782842

## pravice / zasnabe pri izvedbi pravic / zasnabi:

ID	čas začetka ukinovanja	vrsta
21788186	29.03.2010 09:00:00	712 - zasnaba izvršbe
13623039	29.03.2010 09:00:00	712 - zasnaba izvršbe

Podrobni podatki o pravic / zasnabi pri izvedbi pravic / zasnabi:

ID pravice / zasnuba	2178186
čas začetka učinkovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zasnuba	712 - zasnuba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnuba	Okrajšano sodišče na Jesenicah
organ, ki vodi postopek	I 257/2020
opr. št. postopka	
datum opisa:	

Zasnuba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 257/2020 z dne 26. 11. 2020.

Zasnuba izvršbe učinkuje od trenutka, od katrega učinkuje vključna hipoteka ID 13358028.

ID pravice / zasnuba	13623039
čas začetka učinkovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zasnuba	712 - zasnuba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnuba	
datum opisa:	

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 17249/2010 z dne 12.2.2010 o zasnubi izvršbe v korist tožnika.

ID pravice / zasnambi	14105819	23.09.2011 11:01:02
čas začetka učinkovanja vrsta pravice / zasnambi	čas začetka učinkovanja vrsta pravice / zasnambi	23.09.2011 11:01:02
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcelo 2440 (ID 2538004)	
podatki o vsebini pravice / zasnambi		
terjatov:	3.400,00 EUR	
obresti	zakonite zamudne	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
sledeč o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. In 106/2011 z dne 22.9. 2011, zaradi vključbe hipotek v znesku 3.400,00 EUR s pp in zasnambi izvirشه, v korist upnika ml. Katarine in Magdalene Žunić, Cesta 1. maja 107,		
Jesenice		
Imetnik:		
1. EMŠO:	0907997*****	
osebno ime:	Magdalena Žunić	
naslov:	Weisbriach 153/2, AT 9622 Gitschtal, Avstrija	
2. EMŠO:	2804996*****	
osebno ime:	Katarina Žunić	
naslov:	Weisbriach 153/2, AT 9622 Gitschtal, Avstrija	
zveza - ID osnovnega položaja:	7782842	
pravice / zasnambi pri izvedenju pravic / zasnambi:		
ID	ID	čas začetka učinkovanja vrsta
14105820	23.09.2011 11:01:02	712 - zasnamba izvirشه

**Podrobní podání o pravidl / seznambl a d izvedení pravidl / seznambl:**

ID pravice / zasnubne 14106820  
 čas zadetka / skeniranja 23.05.2011 11:01:02  
 vrsta zadetka / zaznava 715 - zasnubna izvide  
 podatek o vsebini pravice / zasnubne OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
 organ, ki vodi postopek In 1062/2011  
 opr. št. postopka  
 dodatni opis:  
 skleno o izpusti Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. In 1062/2011 z dne 22.9.2011

ID pravice / zasnambi	14232665	čas začetka uveljavljanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta pravice / zasnambi	401 - vključena hipoteka	čas začetka izpolnjevanja	05.10.2011 13:45:19
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcelo 2440 (ID 2538004)	vrsta	712 - zasnambi izpolnjevanje
podatki o vsebini pravice / zasnambi		zveza - ID osnovnega položaja:	7782842
potrditev:	4.320,18 EUR	pravice / zasnambi pri izvedeni pravici / zasnambi:	
obresti	zakonite zamatne		
tip dospelosti	2 - do odpoklica		
dodani opis:			
sklepe o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 96349/2010 z dne 5.10. 2011, zaradi vključbe hipotek v znesku 4.320,18 EUR a pp in zasnambi izvršbe, v korist upnika SKB Banka d.d. Ljubljana, Ajdovščina 4, Ljubljana			
Inetnik:			
1. matična številka:	5026237000		
firma / naziv:	SKB BANKA D.D. LJUBLJANA		
naslov:	Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana		

**Podrobní podávki o pravici / zaznambi prl izvedeni pravici / zaznambi:**

ID prijave / zasnuba 14232666  
 čas nastopa / zasnuba 05.10.2011 13:45:19  
 vrsta zadatka / zasnuba 712 - zasnuba izvirno  
 vrsta prijave / zasnuba podatek o vsebini prijave / zasnuba  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
 org. št. postopka VL 96349/2010  
 dodatni opis:

ID pravice / zasnabe	14463364	čas začetka uinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta pravice / zasnabe	401 - vkljuena hipoteka	glavna nepremetnina:	katstrska obkna 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)
podatki o vsebini pravice / zasnabe		torjstov:	6.640,94 EUR
obresti	zakonite zamudne	2 - da odpoklica	
tip dospelosti		dodaten opis:	
sklep o izrabi Okrajnega sodiša na Jeseniah, opr. št. VL 103516/2010 z dne 10.11.2011, zaradi vkljuena hipoteka v znesku 6.640,94 EUR s pp, v korist: upnika Zavarovalnica Triglav, d.d., Mikoiševa cesta 19, Ljubljana			
institalk:			
1. matična številka:	5063345000	firma / naziv:	ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
		naslov:	Mikoiševa cesta 019, 1000 Ljubljana
		zveza - ID osnovnega položaja:	7782842
pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:			
ID	čas začetka uinkovanja	vrsta	
14463365	10.11.2011 12:44:27	712 - zasnaba izvoena	



**Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvajanju pravic / zasnambi:**

ID pravice / zasnambi	14463365
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta pravice / zasnambi	712 - zasnamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnambi	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
organ, ki vodi postopek	opr. št. postopka
opr. št. postopka	VL 103516/2010
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 103516/2010 z dne 10.11.2011	

ID pravice / zasnambi	20798890	
čas začetka učinkovanja	21.01.2020 14:23:44	
vrsta pravice / zasnambi	401 - vnaprežena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)	
podatki o vsebini pravice / zasnambi		
terjatev:	489,22 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	I - določen dan	
datum dospelosti	18.09.2009	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanju terjatve v znesku 489,22 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklopa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 20.1.2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 21.1.2020.		
Imetnik:		
1. matična številka:	5063400000	
firma / naziv:	Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.	
naslov:	Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:	7782842	
pravice / zasnambi pri lavedenju pravic / zasnambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20798891	21.01.2020 14:23:44	726 - zasnamba izvršljivosti terjatve

**Podrobni podatki o pravici / zasnambi pri izvajanju pravic / zasnambi:**

ID pravice / zasnambi	20798891
čas začetka učinkovanja	21.01.2020 14:23:44
vrsta pravice / zasnambi	726 - zasnamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zasnambi	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka	Z 1/2020
dodatni opis:	
Zasnamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklopa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 20.1.2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 21.1.2020.	





Informacijski sistem eZK

Sentirani izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 7.9.2021 - 11:17:00

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2175 2441

katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m<sup>2</sup>)

497

#### Priloge

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoizvedna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4533110  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica  
delež: 1/2

Imetnik:  
1. EMŠO: 0502941\*\*\*\*\*  
osebno ime: Kaza Žunič  
naslov: Cesta 1. maja 107, 4270 Jesenice

Opomba: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zasnabi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11105082	01.01.1849 00:00:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 4533111  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastninska pravica  
delež: 1/2

Imetnik:  
1. EMŠO: 2704963\*\*\*\*\*  
osebno ime: Zdenko Žunič  
naslov: Sehausener Allee 32, DE 4356 Leipzig, Nemčija

Opomba: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zasnabi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11105082	01.01.1849 00:00:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost
13356695	29.03.2010 09:00:00	401 - vključena hipoteka

14232665	05.10.2011 13:45:19	401 - vključena hipoteka
14463364	10.11.2011 12:44:27	401 - vključena hipoteka
15489467	26.02.2013 14:28:20	401 - vključena hipoteka
20798890	21.01.2020 14:23:44	401 - vključena hipoteka

#### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zasnapih:

ID pravice / zasnabe	11105082
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zasnabe	415 - vključena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
dodatni opis:	
Vlož. 18.9.1973, dn.št. 1173/73	

Na podlagi kupne pogodbe z dne 30.8.1939 se vključi služnostna pravica položitve vodovoda in napeljave elektrovida v smislu 3. odst. v korist KTD Jesenice.

#### Imetnik:

1. matična številka: podatek ni vpisan  
firma / naziv: KTD Jesenice  
naslov:

zveza - ID osnovnega položaja:

4533110  
4533111

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnapih:

Pri izvedeni pravici / zasnapih ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zasnabe	13356695
čas začetka učinkovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zasnabe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
izjave:	3.171,16 EUR
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
3.171,16 EUR	

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 17249/2010 z dne 12.2.2010 se vključi hipoteka za glavno in znesku 3171,16 z zamudnimi obrestmi in stroške izvršilnega postopka z zamudnimi obrestmi vse po sklopu o izvršbi.

#### Imetnik:

1. matična številka: 5790760000  
firma / naziv: FORSCHER LEASING SLO d.o.o. firma za leasing, Ljubljana  
naslov: Vacovškova ulica 074, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

4533111

pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnapih:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21896712	29.03.2010 09:00:00	712 - zasnaba izvršbe
13621989	29.03.2010 09:00:00	712 - zasnaba izvršbe

#### Podrobni podatki o pravici / zasnapih pri izvedeni pravici / zasnapih:

ID pravice / zasnabe	21896712
čas začetka učinkovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zasnabe	712 - zasnaba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnabe	

organ, ki vodi postopek opr. št. postopka	Okraino sodišča na Jesenicah I 257/2020
dodatni opis:	
Zaznambe izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. I 257/2020 z dne 26. 11. 2020.	
Zaznambe izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vključna hipoteka z ID pravice 13356695.	
ID pravice / zaznambe	13621989
čas začetka učinkovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznambe izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 17249/2010 z dne 12.2.2010 se zaznamuje izvršba v korist upnika.	

ID pravice / zaznambe	14232665
čas začetka učinkovanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2440 (ID 2538004)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	4.320,18 EUR
obresti	zakonito zamudne
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 96349/2010 z dne 5.10. 2011, zaradi vključne hipoteke v znesku 4.320,18 EUR s pp in zaznambe izvršbe, v korist upnika SKB Banka d.d. Ljubljana, Ajdovščina 4, Ljubljana	
Inetlink:	
1. matična številka: 5026237000	
firma / naziv: SKB BANKA D.D. LJUBLJANA	
naslov: Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja: 4533111	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
ID	14232666
čas začetka učinkovanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta	712 - zaznambe izvršbe

## Podrobní podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	14232666
čas začetka učinkovanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznambe izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	VL 96349/2010
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 96349/2010 z dne 5.10. 2011	

ID pravice / zaznambe	14463364
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5548308)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	6.640,94 EUR
obresti	zakonito zamudne

tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 103516/2010 z dne 10.11.2011, zaradi vključne hipoteke v znesku 6.640,94 EUR s pp, v korist upnika Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana	
Inetlink:	
1. matična številka: 5063345000	
firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.	
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja: 4533111	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
ID	14463365
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta	712 - zaznambe izvršbe

## Podrobní podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	14463365
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznambe izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	VL 103516/2010
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 103516/2010 z dne 10.11.2011	

ID pravice / zaznambe	15489467
čas začetka učinkovanja	26.02.2013 14:28:20
vrsta pravice / zaznambe	401 - vključena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2442 (ID 310990)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	5.328,91 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	11.11.2011
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavaranje terjatve v znesku 5.328,91 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 181224/2011 z dne 6.12.2011, navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.	
Inetlink:	
1. matična številka: 5834163000	
firma / naziv: MONETIC, poslovne storitve, d.o.o.	
naslov: Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja: 4533111	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
ID	15489468
čas začetka učinkovanja	26.02.2013 14:28:20
vrsta	712 - zaznambe izvršbe

## Podrobní podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15489468
čas začetka učinkovanja	26.02.2013 14:28:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznambe izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	

## OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH

organ, ki vodi postopek  
opr. št. postopka  
VL 181224/2011

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.328,91 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 181224/2011 z dne 6.12.2011, navedenega v zeznambi izvršbe pri tej hipoteki.

ID pravice / zeznambe	20798890	
čas začetka učinkovanja	21.01.2020 14:23:44	
vrsta pravice / zeznambe	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)	
podatki o vsebini pravice / zeznambe		
terjatev:	489,22 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	18.09.2009	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 489,22 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 20.1.2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 21.1.2020.		
Imetnik:		
1. matična številka:	5063400000	
firma / naziv:	Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.	
naslov:	Čankarjeva ulica 003, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:	4533111	
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20798891	21.01.2020 14:23:44	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zeznambe	20798891
čas začetka učinkovanja	21.01.2020 14:23:44
vrsta pravice / zeznambe	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka	Z 1/2020
dodatni opis:	
Zeznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 20.1.2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 21.1.2020.	





VEROVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Setsavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 7.9.2021 - 11:17:19

### Neupremljena

tip upremljenosti: 1 - zemljiška parcela  
vr ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znaka: parcela 2175 2442

katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2442 (ID 310990)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m<sup>2</sup>)

172

Planše:

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

### Osnovni pravni položaji neupremljenosti:

ID osnovnega položaja: 4533112  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica  
delež: 1/2

Imetnik:

1. EMŠO: 0502941\*\*\*\*\*  
osebno ime: Kata Žmiz  
naslov: Cesta 1. maja 107, 4270 Jesenice

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisane se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11105082	01.01.1849 00:00:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 4533113  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vključena lastniška pravica  
delež: 1/2

Imetnik:

1. EMŠO: 27049C3\*\*\*\*\*  
osebno ime: Zdenko Žmiz  
naslov: Seehausener Allee 32, DE 4356 Leipzig, Nemčija

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisane se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11105082	01.01.1849 00:00:00	415 - vključena nepravna stvarna služnost
13356695	29.03.2010 09:00:00	401 - vključena hipoteka

14232665	05.10.2011 13:45:19	401 - vključena hipoteka
14463364	10.11.2011 12:44:27	401 - vključena hipoteka
15489467	26.02.2013 14:28:20	401 - vključena hipoteka
20798890	21.01.2020 14:23:44	401 - vključena hipoteka

### Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambi:

ID pravice / zaznambe 11105082  
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00  
vrsta pravice / zaznambe 415 - vključena nepravna stvarna služnost  
glavna neupremljenost: katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
dodatni opis:  
Vlož. 18.9.1973, dn. št. 1173/73

Na podlagi kupne pogodbe z dne 30.8.1939 se vključi služnostna pravica položitve vodovoda in napeljave elektrovida v smislu 3. odst. v korist KID Jesenice.

Imetnik:

1. matična številka: podatek ni vpisan  
firma / naziv: KID Jesenice  
naslov:

zveza - ID osnovnega položaja:

4533112

4533113

pravice / zaznambe pri izvedenih pravicah / zaznambi:

Pri izvedenih pravicah / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 13356695  
čas začetka učinkovanja 29.03.2010 09:00:00  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vključena hipoteka  
glavna neupremljenost: katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe

Imetnik:

tip dospelosti 3.171,16 EUR  
dodatni opis: 2 - do odpoklica

3.171,16 EUR

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 17249/2010 z dne 12.2.2010 se vključi hipoteka za glavniico v znesku 3171,16 z zamudnimi obrestmi in stroške izvršilnega postopka z zamudnimi obrestmi vse po sklepu o izvršbi.

Imetnik:

1. matična številka: 5790760000  
firma / naziv: PORSCH LEASING SLO d.o.o. firma za leasing, Ljubljana  
naslov: Verovškova ulica 074, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

4533113

pravice / zaznambe pri izvedenih pravicah / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
21896712	29.03.2010 09:00:00	712 - zaznamba izvršbe
13621989	29.03.2010 09:00:00	712 - zaznamba izvršbe

### Podrobni podatki o pravicah / zaznambi pri izvedenih pravicah / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 21896712  
čas začetka učinkovanja 29.03.2010 09:00:00  
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek opr. št. postopka	Okraino sodišče na Jesenicah 1.257/2020
dodatni opis:	Zaizredna izvršba je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. 1.257/2020 z dne 26. 11. 2020.
Zaizredna izvršba učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba hipoteka z ID pravice 13356695.	
ID pravice / zasnove	13621989
čas začetka učinkovanja	29.03.2010 09:00:00
vrsta pravice / zasnove	712 - zasnova izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnove	
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 17249/2010 z dne 12.2.2010 (še znanjše izvršba v korist upnika).	

ID pravice / zasnove	14232665
čas začetka učinkovanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta pravice / zasnove	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICEB parcela 2440 (ID 2538004)
podatki o vsebini pravice / zasnove	
terjatev:	4.320,18 EUR
obresti:	zakonite zamudne
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 96349/2010 z dne 5.10. 2011, zaradi vknjižbe hipoteka v znesku 4.320,18 EUR s pp in zasnove izvršbe, v korist upnika SKB Banka d.d. Ljubljana, Ajdovščina 4, Ljubljana	
finaletnik:	
1. matična številka:	5026237000
firma / naziv:	SKB BANKA D.D. LJUBLJANA
naslov:	Ajdovščina 004, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	4533113
pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:	
ID	14232666
čas začetka učinkovanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta	712 - zasnova izvršbe

## Podrobni podatki o pravici / zasnovi pri izvedeni pravici / zasnovi:

ID pravice / zasnove	14232666
čas začetka učinkovanja	05.10.2011 13:45:19
vrsta pravice / zasnove	712 - zasnova izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnove	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	VL 96349/2010
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 96349/2010 z dne 5.10. 2011	

ID pravice / zasnove	14463364
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta pravice / zasnove	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICEB parcela 2441 (ID 3348308)
podatki o vsebini pravice / zasnove	
terjatev:	6.640,94 EUR
obresti:	zakonite zamudne

tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 103516/2010 z dne 10.11.2011, zaradi vknjižbe hipoteka v znesku 6.640,94 EUR s pp, v korist upnika Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana	
finaletnik:	
1. matična številka:	5063345000
firma / naziv:	ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov:	Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	4533113
pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:	
ID	14463365
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta	712 - zasnova izvršbe

## Podrobni podatki o pravici / zasnovi pri izvedeni pravici / zasnovi:

ID pravice / zasnove	14463365
čas začetka učinkovanja	10.11.2011 12:44:27
vrsta pravice / zasnove	712 - zasnova izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnove	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH
opr. št. postopka	VL 103516/2010
dodatni opis:	
sklep o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 103516/2010 z dne 10.11.2011	

ID pravice / zasnove	15489467
čas začetka učinkovanja	26.02.2013 14:28:20
vrsta pravice / zasnove	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICEB parcela 2442 (ID 310990)
podatki o vsebini pravice / zasnove	
terjatev:	5.328,91 EUR
obresti:	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	11.11.2011
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.328,91 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Ljubljani, opr. št. VL 181224/2011 z dne 6.12.2011, navedenega v zasnovi izvršbe pri tej hipoteki.	
finaletnik:	
1. matična številka:	5834163000
firma / naziv:	MONETIC, poslovne storitve, d.o.o.
naslov:	Dunajska cesta 152, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:	4533113
pravice / zasnove pri izvedeni pravici / zasnovi:	
ID	15489468
čas začetka učinkovanja	26.02.2013 14:28:20
vrsta	712 - zasnova izvršbe

## Podrobni podatki o pravici / zasnovi pri izvedeni pravici / zasnovi:

ID pravice / zasnove	15489468
čas začetka učinkovanja	26.02.2013 14:28:20
vrsta pravice / zasnove	712 - zasnova izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnove	



organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
opr. št. postopka VL 181224/2011  
dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 5.328,91 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. VL 181224/2011 z dne 6.12.2011, navedenega v zeznambi izvršbe pri tej hipoteki.

ID pravice / zeznambe	20798890
čas začetka učinkovanja	21.01.2020 14:23:44
vrsta pravice / zeznambe	401 - Vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2175 JESENICE parcela 2441 (ID 5348308)
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
terjatov:	489,22 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	18.09.2009
dodatni opis:	
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 489,22 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 20.1.2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 21.1.2020.	
instit:	
1. matična številka:	5063400000
firma / naziv:	Zavarovalnica Sava, zavarovalna družba, d.d.
naslov:	Cankarjeva ulica 003, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja:	4533113
pravice / zeznambe pri izveden pravici / zeznambi:	
ID	čas začetka učinkovanja
20798891	21.01.2020 14:23:44
	vrsta
	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve

**Podrobnost podatki o pravici / zeznambi pri izveden pravici / zeznambi:**

ID pravice / zeznambe	20798891
čas začetka učinkovanja	21.01.2020 14:23:44
vrsta pravice / zeznambe	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče na Jesenicah
opr. št. postopka	Z 1/2020
dodatni opis:	
Zeznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 20.1.2020 v zvezi s sklepom Okrajnega sodišča na Jesenicah, opr. št. Z 1/2020 z dne 21.1.2020.	

