

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU  
Zoisova ulica 2  
4000 Kranj



03 -08- 2021

In 45/2014

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH



**Nepremičnina:**

Stanovanje, Zoisova ulica 8, Kranj v deležu 1/6

**Upniki:**

1. Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (In 45/2014 s pristopnimi In 152/2015 in In 214/2015),
2. DDM Invest VII, d.o.o., Dunajska cesta 9, Ljubljana, ki ga zastopa odvetnik Gregor Lepoša iz Slovenskih Konjic
3. MICRAT LEASING, d.o.o., Trpinčeva ulica 37A, Ljubljana,

**Dolžnica:**

Helena Sever, Slovenska cesta 18, Spodnja Idrija,

**Datum ocenitve na dan:**

02.08.2021

**Datum izdelave:**

02.08.2021

**Datum ogleda:**

26.5.2021 (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 v Kranju

### Naloga:

Sodišče me je s sklepom z dne 23.4.2021 v izvršilni zadevi upnikov: 1. Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (In 45/2014 s pristopnimi In 152/2015 in In 214/2015), 2. DDM Invest VII, d.o.o., Dunajska cesta 9, Ljubljana, ki ga zastopa odvetnik Gregor Lepoša iz Slovenskih Konjic in 3. MICRAT LEASING, d.o.o., Trpinčeva ulica 37A, Ljubljana, proti dolžnici: Helena Sever, Slovenska cesta 18, Spodnja Idrija, zaradi izterjave 13.881,83 EUR s pp, 2.522,38 EUR s pp, 559,07 EUR s pp, 796,91 EUR s pp in 2.865,97 EUR s pp, določilo za sodnega cenilca z nalogo, da opravim ogled nepremičnine in zaradi prodaje na dražbi ocenim dolžničin delež na nepremičnini po tržnih cenah 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.-Kranj	2100	ID iz zemljiške knjige	delež	neto t. površina (m <sup>2</sup> )
ID stavbe	867			
del stavbe	18	del stavbe 2100-867-18	1/6	57,30

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 02.08.2021, 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 nepovezanimi 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:

**20.194 EUR**

S spoštovanjem,

Kranj, 02.08.2021

Jure Kern,



## KAZALO VSEBINE

Spremno pismo .....	2
<b>1. UVOD.....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. OPIS NEPREMIČNINE .....</b>	<b>7</b>
2.1. Lokacija .....	7
2.2. Opis objekta .....	10
2.3. Izmere površin (SIST ISO 9836) .....	10
<b>3. OCENJEVANJE VREDNOSTI.....</b>	<b>12</b>
3.1. Način tržnih primerjav .....	12
3.2. USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI.....	16
<b>4. LITERATURA IN VIRI.....</b>	<b>17</b>
<b>5. PRILOGE.....</b>	<b>18</b>

## 1. UVOD

### 1.1. Namen, cilji in osnovni podatki

#### Cenilec/Izvedenec:

Jure Kern, univ. dipl. ing. grad., zaprišeženi 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 23.4.2021 v izvršilni zadevi upnikov: 1. Zavarovalnica Triglav, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana (In 45/2014 s pristopnimi In 152/2015 in In 214/2015), 2. DDM Invest VII, d.o.o., Dunajska cesta 9, Ljubljana, ki ga zastopa odvetnik Gregor Lepoša iz Slovenskih Konjic in 3. MICRAT LEASING, d.o.o., Trpinčeva ulica 37A, Ljubljana, proti dolžnici: Helena Sever, Slovenska cesta 18, Spodnja Idrija, zaradi izterjave 13.881,83 EUR s pp, 2.522,38 EUR s pp, 559,07 EUR s pp, 796,91 EUR s pp in 2.865,97 EUR s pp, določilo za sodnega cenilca z nalogo, da opravi ogled nepremičnine in zaradi prodaje na dražbi ocenim dolžničin delež na nepremičnini po tržnih cenah na dan ceditve.

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

k.o.-Kranj	2100	ID iz zemljiške knjige	delež	neto t. površina (m <sup>2</sup> )
ID stavbe	867			
del stavbe	18	del stavbe 2100-867-18	1/6	57,30

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 02.08.2021, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Ogled nepremičnine je bil dne 26.5.2021 (zunanji ogled)

- **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.

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

**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

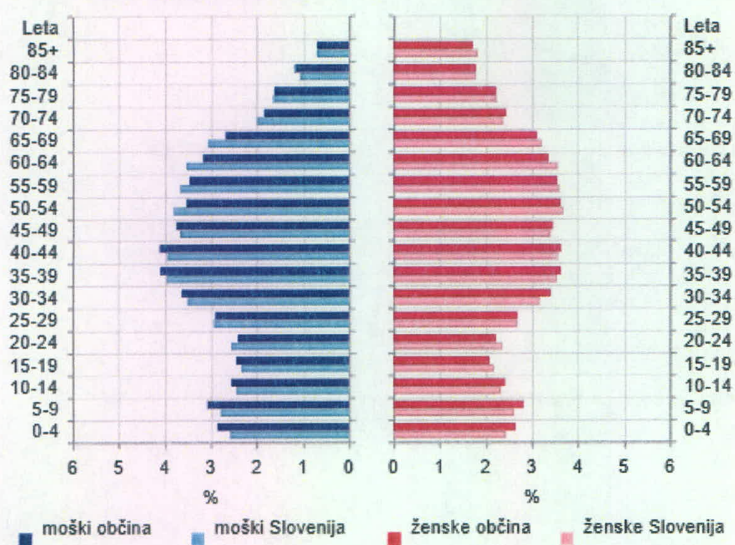
#### Gorenjska statistična regija<sup>1</sup>:

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 Kranj<sup>2</sup>:

Občina Kranj je del gorenjske statistične regije. Meri 151 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 39. mesto. Mestna občina Kranj sodi po številu prebivalcev med večje slovenske občine. Naselje Kranj leži ob sotočju Kokre in Save in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, gorenjske regije.

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:

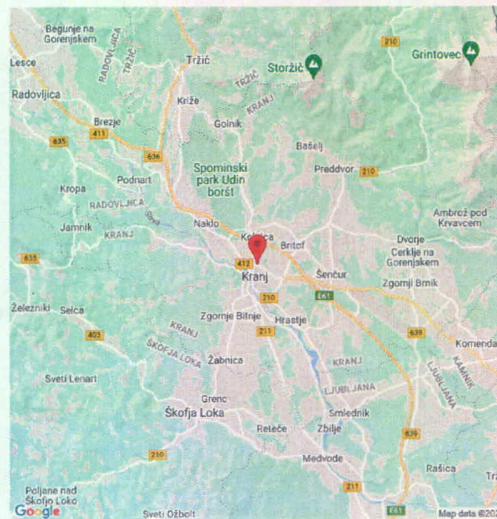
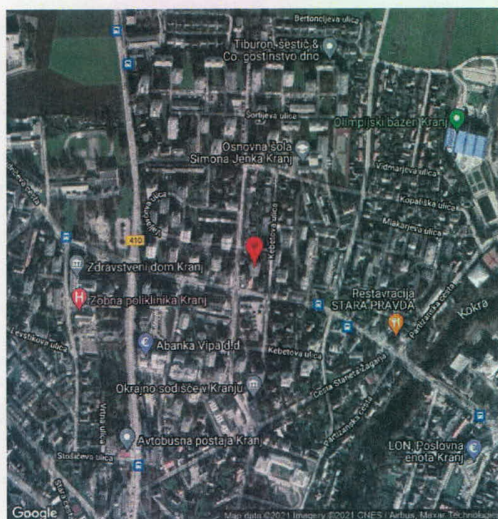
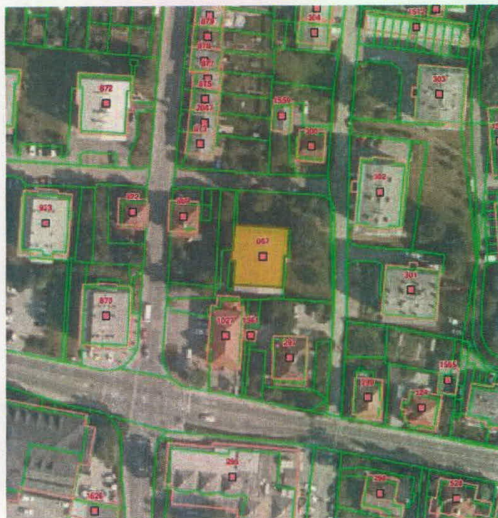
- sredi leta 2018 je imela občina približno 55.800 prebivalcev (približno 27.680 moških in 28.120 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 3. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 370 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>),
- povprečna starost občanov je bila 42,5 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta),
- med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % 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 1 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 1 %,
- v obravnavanem letu je bilo v občini 375 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 61 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 80 m<sup>2</sup>,
- več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (53 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.

	Slovenija	Kranj
Površina (km <sup>2</sup> ) - 1. januar	20.273	151
Število prebivalcev - 1. julij	2.070.050	55.795
Število moških - 1. julij	1.030.234	27.677
Število žensk - 1. julij	1.039.816	28.118
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,4	2,1
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	6,8	5,9
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,3	42,5
Število učencev v osnovnih šolah	184.101	5.394
Število dijakov (po prebivališču)	73.110	1.923
Število študentov (po prebivališču)	75.991	1.927
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	872.772	24.728
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.681,55	1.693,04
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	100,0	100,7
Število podjetij	200.174	5.392
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	412	375
Število osebnih avtomobilov (na 100 prebivalcev) - 31. december	55	53



## LOKACIJA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Mestni občini Kranj – Zoisova ulica, v območju pretežno stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti.





## 2.2. Opis objekta

<b>Izkoriščenost in zasnova</b>	Objekt ima po podatkih Registra nepremičnin več etaž in v objektu je več stanovanj. Stanovanje se nahaja v 6.etaži. <ul style="list-style-type: none"><li>• Ocena vrednosti je narejena na osnovi zunanjšega ogleda in podatkov Registra nepremičnin.</li></ul>
<b>Leto izgradnje</b>	Objekt oz. stanovanje je bilo izdelano v l. 1966.
<b>Nosilna konstrukcija</b>	Konstrukcija objekta je masivna betonska konstrukcija, streha je dvokapnica. Fasada je z toplotno izolacijo in z zaključnim fasadnim slojem.
<b>Opremljenost objekta z instalacijami</b>	
<b>Vodovodna instalacija</b>	Objekt je po podatkih Registra priključen na javno vodovodno omrežje
<b>Elektrika</b>	Objekt je po podatkih Registra priključen na javno električno omrežje.

## 2.3. Izmere površin (SIST ISO 9836)

Velikost objekta na osnovi podatkov Katastra stavb:

<b><i>Stavba/Del stavbe ID</i></b>	
------------------------------------	--

2100-867-18	
-------------	--

<i>Neto t. površina (m<sup>2</sup>)</i>	
---	--

	57,30
--	-------

**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 (stanovanj) 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 in pri stanovanjih tudi edini kazalec tržne vrednosti. V nadaljevanju zato ocenimo tržno vrednost pravic na nepremičnini s pomočjo načina tržnih primerjav.*

#### 3.1. Način tržnih primerjav

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.

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 – glede na dejansko starost ocenjevane in primerljivih nepremičnin prilagoditve ne izvajamo;
- velikost objekta - glede na velikost ocenjevane nepremičnine in primerljivih nepremičnin prilagoditve ne izvajamo;
- 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**

vir ETN ID	537801
tip nepremičnine	Stanovanje
naselje	KRANJ
ulica	ZOISOVA ULICA
cena	2.160,28 EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	1.4.21
neto tlorisna površina	57,40 m <sup>2</sup>
starost (let)	58
fizične značilnosti	enako kot ocenjevana nepremičnina

**Primerljiva nepremičnina št.2**

vir ETN ID	515987
tip nepremičnine	Stanovanje
naselje	KRANJ
ulica	ŠORLIJEVA ULICA
cena	2.063,36 EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	13.10.20
neto tlorisna površina	58,40 m <sup>2</sup>
starost (let)	53
fizične značilnosti	enako kot ocenjevana nepremičnina

**Primerljiva nepremičnina št.3**

vir ETN ID	488816
tip nepremičnine	Stanovanje
naselje	KRANJ
ulica	ZOISOVA ULICA
cena	2.120,14 EUR/m <sup>2</sup>
čas prodaje	18.2.20
neto tlorisna površina	56,60 m <sup>2</sup>
starost (let)	54
fizične značilnosti	enako 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>			2.160,28		2.063,36		2.120,14
<b>Čas prodaje</b>		1.4.21	0,00	13.10.20	0,00	18.2.20	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>			2.160,28		2.063,36		2.120,14
<b>Lokacija</b>	Kranj - Zoisova	ZOISOVA ULICA	0,00	ŠORLIJEVA ULICA	0,00	ZOISOVA ULICA	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Starost (let)</b>	55	58	0,00	53	0,00	54	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Velikost objekta</b>	57,30	57,4	0,00	58,4	0,00	56,6	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Fizične značilnosti</b>		enako	0,00	enako	0,00	enako	0,00
		0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Skupaj</b>			2.160,28		2.063,36		2.120,14
<b>Uteži</b>			1/3		1/3		1/3
<b>Ocena</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2.114,59</b>					

**Ocenjena vrednost nepremičnine po načinu tržnih primerjav****121.166 EUR****Od tega delež 1/6:****20.194 EUR**

### 3.2. 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:

**20.194 EUR**

Pri tem opozarjamo na poglavje: Predpostavke in posebne predpostavke

Kranj, 02.08.2021

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>



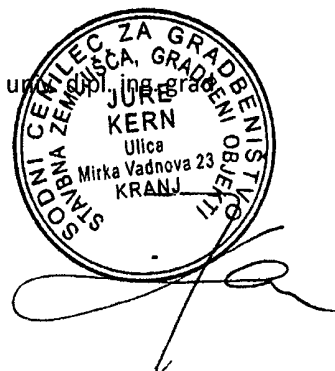
## 5. PRILOGE

### 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 njihova 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, upr.





Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za stavbo / del stavbe iz zemljiške knjige in katastra stavb

čas izdelave izpisa: 13.5.2021 - 11:15:29

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	3 - posamezni del stavbe
<b>vir ID znaka:</b>	2 - kataster stavb
<b>ID znak:</b>	del stavbe 2100-867-18
<b>katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 del stavbe 18 (ID 5556718)</b>	
<b>vrsta:</b>	6 - glej opis
<b>opis:</b>	se vpiše dvosobno stanovanje št. 18 v 6. etaži, s pripadajočim pomožnim prostorom v 1. etaži, v skupni izmeri 57,33 m <sup>2</sup> , v stanovanjski stavbi v Kranju, Zoisova ulica 8, z ident. št. stavbe 2100-867, stoječi na parc. št. 929/8 k.o. Kranj. Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 3.5.2006, odločbe Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Kranj št. 90332-00058/2005 z dne 21.3.2005, delnega zgodovinskega izpiska iz sodnega registra Okrožnega sodišča v Kranju z dne 14.9.2006, delnega izpiska iz sodnega registra Okrožnega sodišča v Kranju z dne 14.9.2006 vloženega pod Dn. št. 4205/2006 ter 3. člena Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Ur. l. RS, št. 44/97)
<b>naslov:</b>	dvosobno stanovanje št. 18 v 6. etaži, s kletjo, Zoisova ulica 8 4000 Kranj - dostava

**Podatki o delu stavbe, vpisani v katastru stavb:**

<b>dejanska raba:</b>	Stanovanje
<b>številka etaže:</b>	6
<b>neto tlorisna površina (m<sup>2</sup>):</b>	57,3
<b>številka stanovanja</b>	18

**Plombe:**

<b>zadeva</b>	Dn 208394/2018 (ID postopka: 2335067)
<b>začetek postopka</b>	30.10.2018 10:18:15
<b>čas začetka učinkovanja</b>	30.10.2018 10:18:15
<b>tip postopka</b>	036 - vpis spremembe osnovnega pravnega položaja posameznega dela (iz vknjižene lastninske pravice v splošni ali posebni skupni del stavbe v etažni lastnini ali obratno)
<b>stanje zadeve</b>	001 - zadeva še ni dodeljena
<b>način odločitve o vpisu:</b>	00 - o vpisu še ni odločeno
<b>tip pripada:</b>	01 - vloženo prvič
<b>zadeva</b>	Dn 7616/2020 (ID postopka: 2629184)
<b>začetek postopka</b>	15.01.2020 10:33:09
<b>čas začetka učinkovanja</b>	15.01.2020 10:33:09
<b>tip postopka</b>	306 - prenos izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 na novega imetnika
<b>stanje zadeve</b>	001 - zadeva še ni dodeljena
<b>način odločitve o vpisu:</b>	00 - o vpisu še ni odločeno
<b>tip pripada:</b>	01 - vloženo prvič

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

<b>1. vrsta pravice:</b>	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
<b>delež:</b>	438/10000

na nepremičnini: katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 (ID 5384765)  
ID pravice 9968237

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 9550491  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/6  
imetnik:  
1. EMŠO: 2312939\*\*\*\*\*  
osebno ime: Irena Žumer  
naslov: Zoisova ulica 008, 4000 Kranj

**omejitve:**

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

ID osnovnega položaja: 9550492  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/6  
imetnik:  
1. EMŠO: 0902965\*\*\*\*\*  
osebno ime: Tatjana Švab  
naslov: Zgornje Vetrno 008, 4294 Križe

**omejitve:**

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

ID osnovnega položaja: 9550493  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/6  
imetnik:  
1. EMŠO: 0808969\*\*\*\*\*  
osebno ime: Helena Sever  
naslov: Slovenska cesta 018, 5281 Spodnja Idrija

**omejitve:**

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

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16281815	26.02.2014 10:10:52	401 - vknjižena hipoteka
17367940	17.07.2015 11:42:27	401 - vknjižena hipoteka
17459188	15.09.2015 13:38:04	401 - vknjižena hipoteka
17648942	24.12.2015 11:03:17	401 - vknjižena hipoteka
17823577	21.03.2016 11:01:02	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 9550494  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/2  
imetnik:  
1. EMŠO: 2312939\*\*\*\*\*  
osebno ime: Irena Žumer  
naslov: Zoisova ulica 008, 4000 Kranj

**omejitve:**

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

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe 16281815  
čas začetka učinkovanja 26.02.2014 10:10:52  
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
glavna nepremičnina: katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 del stavbe 18 (ID 5556718)  
podatki o vsebini pravice / zaznambe



terjatev: 13.881,83 EUR  
 obresti: glej opis  
 tip dospelosti: 1 - določen dan  
 datum dospelosti: 21.11.2006  
 dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v višini 13.881,83 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr. št. I 2006/01036 z dne 21.11.2006 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. In 45/2014 z dne 21.2.2014.

imetnik:

- matična številka: 5063345000  
 firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.  
 naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

9550493

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16281816	26.02.2014 10:10:52	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 16281816  
 čas začetka učinkovanja 26.02.2014 10:10:52  
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU  
 opr. št. postopka In 45/2014  
 dodatni opis:  
 Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr. št. I 2006/01036 z dne 21.11.2006 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. In 45/2014 z dne 21.2.2014.

ID pravice / zaznambe	17367940	
čas začetka učinkovanja	17.07.2015 11:42:27	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 del stavbe 18 (ID 5556718)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	2.522,38 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	19.12.2006	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.522,38 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr. št. I 2006/01093 z dne 19.12.2006 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. In 152/2015 z dne 8.7.2015.		
imetnik:		
1. matična številka:	5063345000	
firma / naziv:	ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.	
naslov:	Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	9550493	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17367941	17.07.2015 11:42:27	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zeznambe	17367941
čas začetka učinkovanja	17.07.2015 11:42:27
vrsta pravice / zeznambe	712 - zeznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
opr. št. postopka	In 152/2015
dodatni opis:	
Zeznamba izvršbe je vpisana na podlagi Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr. št. I 2006/01093 z dne 19.12.2006 in Sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. In 152/2015 z dne 8.7.2015.	

<b>ID pravice / zeznambe</b>	17459188	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	15.09.2015 13:38:04	
<b>vrsta pravice / zeznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 del stavbe 18 (ID 5556718)	
<b>podatki o vsebini pravice / zeznambe</b>		
<b>terjatev:</b>	559,07 EUR	
<b>obresti</b>	glej opis	
<b>tip dospelosti</b>	1 - določen dan	
<b>datum dospelosti</b>	11.07.2005	
<b>dodatni opis:</b>		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 559,07 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr. št. I 1101/2006 z dne 22.2.2007 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr.št. In 214/2015 z dne 10.9.2015.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5063345000	
firma / naziv:	ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.	
naslov:	Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>		
	9550493	
<b>pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
17459189	15.09.2015 13:38:04	712 - zeznamba izvršbe

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

ID pravice / zeznambe	17459189
čas začetka učinkovanja	15.09.2015 13:38:04
vrsta pravice / zeznambe	712 - zeznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
opr. št. postopka	In 214/2015
dodatni opis:	
Zeznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Škofji Loki opr.št. I 1101/2006 z dne 22.2.2007 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, opr.št. In 214/2015 z dne 10.9.2015.	

ID pravice / zeznambe	17648942
čas začetka učinkovanja	24.12.2015 11:03:17
vrsta pravice / zeznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 del stavbe 18 (ID 5556718)
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
terjatev:	796,91 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	13.05.2011

**dodatni opis:**

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 796,91 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 77297/2011 z dne 7.6.2011 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, opr.št. VL 161235/2015 z dne 22.12.2015.

**imetnik:**

1. matična številka: 1471473000  
 firma / naziv: Sparkasse Leasing S, družba za financiranje d.o.o.  
 naslov: Cesta v Kleče 015, 1000 Ljubljana

**zveza - ID osnovnega položaja:**

9550493

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17648943	24.12.2015 11:03:17	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17648943
<b>čas začetka učinkovanja</b>	24.12.2015 11:03:17
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
<b>organ, ki vodi postopek</b>	OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
<b>opr. št. postopka</b>	VL 161235/2015
<b>dodatni opis:</b>	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 77297/2011 z dne 7.6.2011 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, opr.št. VL 161235/2015 z dne 22.12.2015.	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17823577	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.03.2016 11:01:02	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 2100 KRANJ stavba 867 del stavbe 18 (ID 5556718)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
<b>terjatev:</b>	2.865,97 EUR	
<b>obresti</b>	glej opis	
<b>tip dospelosti</b>	1 - določen dan	
<b>datum dospelosti</b>	19.10.2009	
<b>dodatni opis:</b>		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 2.865,97 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 26711/2010 z dne 3.3.2010 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. VL 24777/2016 z dne 16.3.2016.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	1245023000	
firma / naziv:	MICRAT LEASING družba za trgovino in storitve d.o.o.	
naslov:	Trpinčeva ulica 037A, 1000 Ljubljana	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	9550493	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
17823578	21.03.2016 11:01:02	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	17823578
<b>čas začetka učinkovanja</b>	21.03.2016 11:01:02
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe



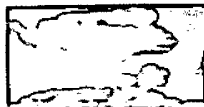
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU

opr. št. postopka VL 24777/2016

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 26711/2010 z dne 3.3.2010 in sklepa Okrajnega sodišča v Kranju opr. št. VL 24777/2016 z dne 16.3.2016.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE



Uporabnik: JKERN

Transakcijska številka:

Podatki o nepremičnini:

Podatki o stavbi:

Katastrska občina	2100 KRANJ
Številka stavbe	867
Katastrski vpis	DA
Naslov stavbe	Kranj, Zoisova ulica 8
Centroid N	123468.02
Centroid E	450489.49
Parcele, na katerih stoji stavba	

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m <sup>2</sup> ]
2100 KRANJ	929/8	308

Število etaž	6
Številka pritlične etaže	1
Število stanovanj	20
Število poslovnih prostorov	4
Tip stavbe	1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe	1966
Leto obnove strehe	2012
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
Priključek na omrežje plinovoda	-

Podatki o delu stavbe:

Katastrska občina	2100 KRANJ
Številka stavbe	867
Številka dela stavbe	18
Naslov dela stavbe	Kranj, Zoisova ulica 8
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	18
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	2 - Stanovanje
Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	50,5
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	57,3
Številka etaže	6
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
Številka nadstropja	4
Dvigalo	Ne
Leto obnove oken	2009
Leto obnove inštalacij	-
Višina etaže	-
Prostor s površino	bivalni prostor 50,5m <sup>2</sup> klet 2,8m <sup>2</sup> odprta terasa, balkon, loža 4,7m <sup>2</sup> *nerazporejen prostor -,7m <sup>2</sup>
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	



Podatki o lastništvu nepremičnine			
Prilimek in ime / Naziv:	Naslov / Sedež:	Leto rojstva / Matična številka:	Izračunan delež lastništva:
Podatki o lastništvu fizičnih oseb niso javni!			