



2

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

**Predmet:**  
odgovor na pripombe cenitve

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

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

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

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

Z dopisom v novembru 2020. Okrajnega sodišča v Ljubljani sem prejela pripombe upnika  
DUTB, d.d., Davčna ul. 1. Ljubljana v novembru 2020. na mojo cenitev nepremičnine:

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

ocenjena tržna vrednost .....	skupaj	202.353,27	EUR
neto m2 : stanovanjska hiša št. 4.	141,54 m2		
garaža št.5.	44,8 m2		
neto m2	skup 186,34 m2		
	povprečna cena.....	1.085,94	EUR/m2

za primerjavo: GURS- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za I. polletje 2020.:

prodane rabljene hiše - Ljubljana okolica:

vzorcev 128, leto graditve 1986, neto 199 m2, zemljišča - 670 m2

cena- 207.00,00EUR	povprečna vrednost	1.040,20	EUR/m2
--------------------	--------------------	----------	--------

- Pripomba je, da je vrednost ocenjene nepremičnine previsoka.

Pri oceni tržne vrednosti nepremičnine sem upoštevala podatke:

portal "CENILCI SICGRAS" Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za  
gradbeno stroko, po podatkih GURSA evidenca trga nepremičnin-ETN o realiziranih pro-  
dajnih poslih na prostem trgu nepremičnin za stanovanjske hiše v K.O. Šujica v času 2018.-  
2020., število prodaj ni veliko. Prilagam arhivski izvod podatkov portal "Cenilci SICGRAS  
z dne 20.09.2020. po katerem so bile upošteevane realizirane prodaje s prilagoditvami.

Ocenjena vrednost nepremičnine v moji cenitvi odgovarja doseženi tržni vrednosti nepre-  
mičnin v K.O. Šujica- Ljubljana okolica v času izdelave cenitve !

- V cenitvi sem navedla, da se pred vstopom na parcelo št. 897/9, kjer stojita stanovanjska  
hiša in garaža nahaja ožji pas parcele št. 807/5, ki ni predmet cenitve je pa v lasti istih  
lastnikov, kar je razvidno iz mapne kopije GURSa.

Fizični dostop v naravi ni moten, dostop je direktno iz asfaltirane ceste.

To ugotovitev sem navedla kot informacijo za nadaljni postopek sodišča (vpis služnosti dostopa...).

Točno pa je potrebno posestno mejo med obema parcelama ugotoviti z geodetsko izmero!

Izjava:

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

Lep pozdrav.

Ljubljana 12.02.2021.



Cenilec:  
Mavsar Irena

Priloga:

- mapna kopija
- Portal "Cenilci SICGRAS"



