

N 1711 / 2015

## POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

KLET, št. stavbe 3627, del stavbe 108, K.O. 1735

Stožice, Dunajska c. 177., Ljubljana

ID znak: 1735-3627-108

KRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
Miklošičeva 10-12  
VLOŽIŠČE 4

Prejeto neposredno - po prsti (navadno pri-  
poročeno) 13 -03- 2019 (v 3 izvodih)

Z(s) \_\_\_\_\_  
Postopni postopek \_\_\_\_\_  
12.3.2019

Pisanje je bilo opravljeno \_\_\_\_\_  
- ko je bilo prebrano \_\_\_\_\_  
- pisanje je bilo opravljeno \_\_\_\_\_  
Prejeta vrednost (v EUR) \_\_\_\_\_  
pod.) \_\_\_\_\_

Ljubljana 27.02.2019.



Cenilec:  
Mavsar Irena

*Chenar Klem*

**Predmet ocenjevanja:**

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:</b>	
<b>STANOVANJE, št. stavbe 3627, del stavbe 108, K.O. 1735 Stožice Dunajska 177., Ljubljana.</b>	<b>ID znak: 1735-3627-108.</b>

**Zemljiškoknjižni podatki :**

**Redni izpisi iz zemljiške knjige z dne 01.12.2018.:**

**ID znak: 1735-3627-108**

**K.O. 1735 Stožice, stavba 3627, del stavbe 108**

**se vpiše posamezni del stavbe- nestanovanjska raba v izmeri 7,61 m<sup>2</sup> na naslovu Dunajska c.177., Ljubljana**

**Vknjižbe in omejitve:**

V zemljiški knjigi so vknjižene hipoteke in zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice ,ter zaznamba izvržb Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upoštevam v tej oceni vrednosti nepremičnine.

Vknjižena je tudi stvarna služnost (nujna pot) nestavarno breme za del stavbe 204.

**Posebni omejitveni pogoji:**

Dolžnik in lastnik nepremičnine se ogleda ni udeležil in mi ni omogočil ogleda notranjosti stavbe št.3627, K.O. Stožice in prostora klet -del stavbe 108.

Opravila sem ogled zunanosti objekta in okolice.

Oceno vrednosti nepremičnine opravi ob predpostavkah:

- da je notranjost stavbe skladna z obdobjem in načinom gradnje in stanjem nepremičnine.
- da so podatki uradnih evidenc o nepremičninah pravilni in točni.

**Lastnik nepremičnine:**

**POLONA POLAK, Ljubljana**

**delež 1/1**

**Naročnik ocenjevanja:**

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 In 1171/2015., dopis sem prevzela 29.11.2018., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi upnika:

Družba za upravljanje terjatev bank, d.d., Davčna ul.1., Ljubljana, proti dolžniku: POLONA POLAK, Polanškova ul.37., Ljubljana; DRAGICA POLAK Dunajska 177., Ljubljana, zaradi izterjave 5.283.978,71 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnin:**

**ID znak 1735-3627-25**

**ID znak 1735-3627-26**

**ID znak: 1753-3627-108**

**ID znak 1735-3627-204**

**vse v lasti dolžnice Polone Polak do 1/1**

ID znak 1735-3627-200 ID znak 1974-35/1  
vse v lasti dolžnice Dragice Polak do 1/1

#### Namen ocenjevanja:

Ocenjuje se tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

#### Ocena vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je izdelano na podlagi ogleda, dostopnih podatkov o nepremičnini (GURS, kataster stavb, ZK) in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe, namembnosti in lastništva ter po drugih javno dostopnih podatkih, ter na podlagi ogleda nepremičnine.

#### Neto tlorisna površina :

glej postavko izmere - po navedbi v ZK:

##### KLET-del stavbe 108. v 1.kleti:

uporabna površina	-	7,61 m <sup>2</sup>
<b>neto površina</b>	<b>skupaj</b>	<b>7,61 m<sup>2</sup></b>

#### Cenilec:

Mavsar Irena Čampova ul.2., Ljubljana, stalni sodni izvedenec za gradbeno stroko in cenilec pri Ministrstvu za pravosodje RS- odločba št. 165-04-552/00, 25.02.2004.

SICGRAS-združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, licenca št. GR 159, cenilka stvarnega premoženja -nepremičnine.

#### Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 27.02.2019.

Ogled nepremičnine: 17.12.2018.

Datum izdelave: 27.02.2019.

#### POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE.

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:</b>	
<b>STANOVANJE, št. stavbe 3627, del stavbe 108, K.O. 1735 Stožice</b>	
<b>Dunajska 177., Ljubljana.</b>	<b>ID znak: 1735-3627-108.</b>

**Lastnik nepremičnine:**

POLONA POLAK, Ljubljana

delež 1/1

**Naročnik ocenjevanja:**

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št.3033 In 1171/2015., dopis sem prevzela 29.11.2018.

**Ogled na kraju samem:**

Z dopisom sem razpisala ogled nepremičnine za dan 13.12.2018. Vabilo naslovljeno na dolžnici in lastnici nepremičnin Polone Polak Polanškova ul. 37., Ljubljana in Dragice Polak Dunajska c 177., Ljubljana se je podpisano vrnilo nazaj na moj naslov, toda ogleda se nista udeležili. Ogled zunanosti nepremičnine in soseske sem opravila sama dne 13.12.2018. V objekt in kletni prostor mi ni bil omogočen vstop!

**Neto tlorisna površina :**

glej postavko izmere - po navedbi v ZK:

**KLET-del stavbe 108. v 1.kleti:**

uporabna površina	-	7,61 m <sup>2</sup>
<b>neto površina</b>	<b>skupaj</b>	<b>7,61 m<sup>2</sup></b>

**Podlaga vrednosti.**

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017.

Tržna vrednost MSOV 2017 je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 27.02.2019.

Ogled nepremičnine:

13.12.2018.

Datum izdelave:

27.02.2019.

Povzetek končne ocene vrednosti:

<b>Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:</b>			
<b>KLET, št.stavbe 3627, del stavbe 108, K.O.1735 Stožice, Dunajska c.177., Ljubljana.</b>			
<b>ID znak: 1735-3627-108.</b>			
<b>z vrednostmi per.27.02.2019.</b>			
	<b>znaša</b>	<b>skupaj</b>	<b>15.600,00 EUR</b>

**VSEBINA:**

IZJAVA OCENJEVALCA  
 PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

**1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA****2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV**

- 2.1 opis in analiza zemljišča
- 2.2 opis in analiza objekta

**3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI**

- 3.1 zemljišče
- 3.2 objekt
  - a. nabavnovrednostni način
  - b. na donosu zasnovan način
  - c. način primerljivih prodaj-tržni pristop
  - d. uskladitev in končna ocena vrednosti

**Dokumentacija:**

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Gradbeno dovoljenje št. 351-208/2008-31101-6 z dne 25.04.2008.:
- Uporabno dovoljenje-pavomočen 13.05.2010.
- Etažni načrt

**IZJAVA:**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize in sklepi nepristranski.
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki so predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče.
- plačilo za moje storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora.
- moje analize, mnenja, sklepi in izdelava tega poročila je izdelano v skladu s " standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin".

- sem opravila osebni ogled nepremičnine, ki so predmet tega poročila.
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti se nisem posluževala strokovne pomoči drugih strokovnjakov.

## **PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI.**

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih okoliščinah:

- informacije, ocene in mnenja v tem poročilu izvirajo iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- naročnik mi zagotavlja, da so informacije in podatki, ki jih je posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne obravnave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali izvajalca.
- ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je posebej predhodno dogovorjeno.
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v tem poročilu.



Cenilec  
Irena Mavsar

## **Uporabljeni viri in predpisi:**

- Slovenski poslovnofinančni standard št.2., ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah - U.L.RS 48/2018., stran 7986, stopi v veljavo s 01.09.2018.
- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.
- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 2017.-januar 2017.
- Zakon o urejanju prostora - Gradbeni zakon, GZ - U.L. RS št. 61/17.
- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin - GURS - javni vpogled v podatke o nepremičninah.
- Geodetska uprava RS-evidenca trga nepremičnin ETN o realiziranih kupoprodajnih poslih nepremičnin in aplikacija CENILEC- SICGRAS.



- Zemljiškoknjižni izpiski, po podatkih v zemljiški knjigi.
- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2018.
- Strokovna gradiva združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS in lastni arhiv.
- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij, informacijske borze nepremičnin, dnevnega tiska in interneta.

### **Opis nepremičninskega trga:**

Poročilo GURS za 1.polletje 2018.:

V prvem polletju 2018. se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je bila v primerjavi z rekordnim številom, ki so bile dosežene v letu 2017. nekoliko manjša. Rahel upad trgovanja z nepremičninami v letu 2018. je predusem posledica pomanjkanja ponudbe novih stanovanj in rasti cen nepremičnin.

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v letu 2018. zelo približale vrednostim iz leta 2008. Kriza nepremičninskega trga se je začela v začetku leta 2008 z izrazitim upadanjem prometa z nepremičninami, cene so dosegle najvišjo raven 2007. leta. Gibanje cen nepremičnin je nato z večjim ali manjšim zamikom sledilo povpraševanju in je gibanje prometa z nepremičninami in vrednosti do leta 2015. postopoma padalo in doseglo dno.

Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah je večja kupna moč prebivalcev in ugodna stanovanjska posojila. Po pričakovanju cene stanovanjskih nepremičnin najhitreje rastejo v Ljubljani in okolici ter na Obali.

Večje ponudbe stanovanj za prodajo še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov.

Rast cen je spodbudila gradbeno dejavnost na območju kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, to je v Ljubljani in so že v teku nadomestne gradnje, adaptacije starih objektov in oživljanje v krizi zaustavljenih projektov.

Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz časov krize so večinoma pošle. V Ljubljani so nova stanovanja prodana, še predno so dokončana.

Trgovanje z zemljišči za izgradnjo stavb je v letu 2018. kazalo znake umerjanja, cene pa so postopoma rastle. Velika večina zemljišč je bila realizirana za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. Povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in okolici.

Razlog je verjetno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih aktivnih trgih stanovanjskih premičnin.

Prodaje zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

Obseg trgovanja s poslovnimi nepremičninami je začel v zadnjem letu stagnirati in ne kažejo trenda rasti cen. Največ je bilo trgovanja s pisarniškimi prostori.

Ugodne gospodarske razmere in splošna rast nepremičninskega trga vplivajo tudi na nekoliko povečan obseg trgovanja in rahlo rast cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Tabela- gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj ,izbrana tržna analitična območja, 1.polletje 2015.do 1.polletje 2018.:

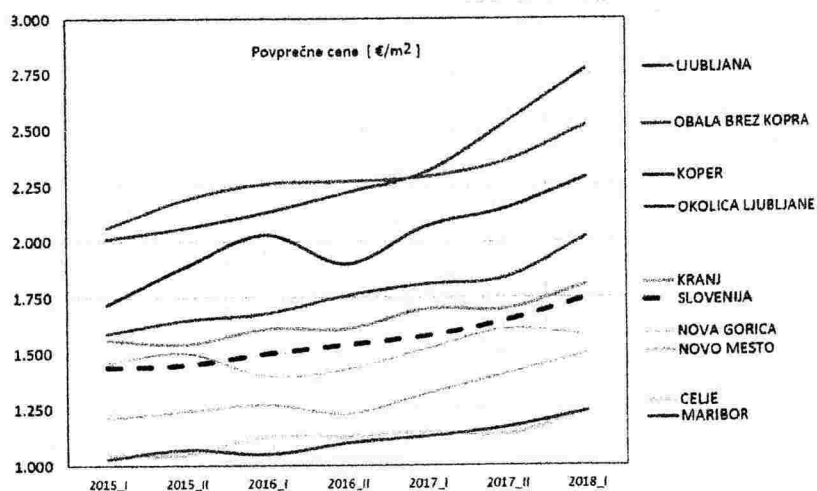
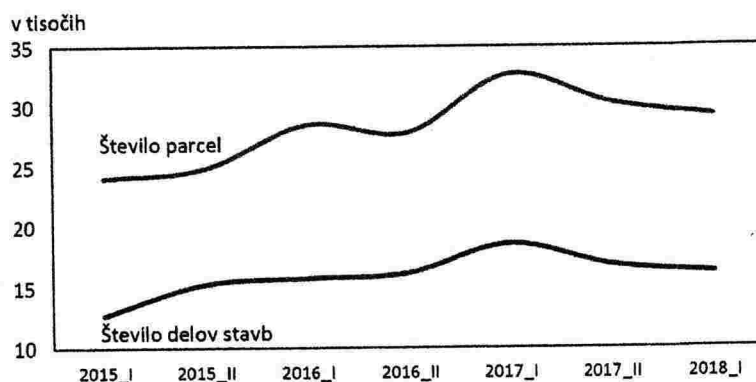


Tabela- število delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb v času 1.polletje 2015. do 1.polletje 2018.:



Na postopno umirjanje rasti nepremičninskega trga kaže tudi gibanje števila delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb. Od prve polovice leta 2015. do 1.polovice leta 2017. značilen močan trend rasti, nato pa je njihovo število začelo upadati.

#### Namen ocenjevanja:

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev - ocena pravične tržne vrednosti nepremičnine.

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017.

Pravična tržna vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznani-



ma in dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnega pristopa s primerjavo s primerljivimi realiziranimi prodajami sličnih nepremičnin na sličnih lokacijah na trgu nepremičnin.

#### **Standard in definicija vrednosti:**

Tržna vrednost je določena po definiciji, ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. - januar 2017.

Tržna vrednost MSOV 2017. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

#### **Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnine:**

##### **1. nabavnovrednostni način:**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da obveščen kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristi z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike.

##### **2. način kapitalizacija donosa:**

Na donosu zasnovan način se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali ga bi lahko ustvaril lastnik pravice.

##### **3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:**

Tržni pristop je metoda, ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in poseti, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji.

Tržna vrednost MSOV 2017. je ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med neodvisnima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Za končno oceno tržne vrednosti nepremičnine sem uporabila način tržnih primerjav, ki nakazuje vrednosti s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katere je na voljo informacija o cenah.

Ocenjevano sredstvo (nepremičnina) je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primerno za proučevanje.

Obstajajo pogosti in ali nedavno opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

#### **5.4. Končna vrednost:**

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in

posebne omejitvene okoliščine ocenjujem, da je ocena TRŽNE VREDNOSTI obravnavane nepremičnine po tržnem pristopu :

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:			
KLET, št.stavbe 3627, del stavbe 108, K.O.1735 Stožice, Dunajska c.177., Ljubljana. ID znak: 1735-3627-108.			
z vrednostmi per.27.02.2019.			
	znaša	skupaj	15.600,00 EUR

To poročilo obsega 20 oštevilčenih strani.

Poročilo je izdelano v štirih izvodih, od katerih prejme naročnik tri izvode, izvajalec en podpisan izvod.

## 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

### OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.

Predmet ocenjevanja je stanovanjsko-poslovni objekt s št. stavbe 3627, del stavbe 108. - klet v K.O. Stožice, na naslovu Dunajska c.177., Ljubljana, ID znak: 1735-3627-108.

Stanovanjsko-poslovna stavba št. stavbe 3259 stoji na parceli št. 711/10 - površina zemljišča pod stavbo 1,663 m<sup>2</sup> - stavbno zemljišče.

#### OPIS OKOLJA:

Objekt ima sedem etaž in se nahaja tik ob Dunajski cesti, uvoz ima iz Dunajske ceste na Vavpotovičevo ulico iz katere je uvoz v garažo in vhod v del objekta s stanovanji.

Vhod v poslovne prostore v pritličju je iz ploščadi pred objekti ob ob Dunajski cesti.

V okolici so enostanovanjske hiše in višji stanovanjsko-poslovni objekti.

OPIS ZEMLJIŠČA: Zemljišče leži v ravnini.

DOSTOP: Dostop je iz urejene asfaltirane ceste

INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST: elektrika, vodovod, kanaliz, kabelsko omrežje.

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:

Ceste so asfaltirane z razsvetljavo, kanalizacijo in primerno signalizacijo in progami mestnega prometa.

#### DRUŽBENI DEJAVNIKI:

V bližini se nahaja osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do pet kilometrov.

## 2. OPIS in ANALIZA OBJEKTA:

### Stanovanjsko-poslovni objekt št. stavbe 3627:

Stanovanjsko-poslovni objekt ima sedem etaž: dve kleti, pritličje in štiri etaže, zgrajen 2009. leta.

Po podatkih GURsa je v objektu 32 stanovanj in šest poslovnih prostorov.

V kleti so parkirna mesta, kletne shrambe stanovalcev in skupni prostori objekta.

V pritličju so poslovni prostori, v ostalih etažah so stanovanja.

Za vertikalno povezavo med etažami služi notranje armiranobetonsko stopnišče in po moji oceni tudi dvigalo.

Objekt je priključen na električno, vodovod in kanalizacijo. Ogrevanje stanovanjskih prostorov je s centralno kurjavo.

Zunanja ureditev objekta je urejena kot tlakovana ploščad pred poslovnimi prostori v pritličju ob Dunajski cesti in iz nasprotne strani iz Vavpotovičeve ulice odprt uvoz v 1.kletno etažo .

Iz te etaže je dvojni vhod v stopnišče v etažo s stanovanji in odprta parkirna mesta in v drugo klet, ki je zaprta z vižnimi vrati pri vhodu iz 1.kleti.

Za osebe je vhod iz Vavpotovičeve c.po stopnicah ali rampi v kletno etažo, ki je proti cesti odprta.

#### Konstrukcija:

Temelji:	amiranobetonski
Zidovi:	opeka
Strop:	amiranobetonski
Streha:	ravna, terase
Fasada:	finalno izdelana - trajna izdelava
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	Objekt je zgrajen v letu 2009.-starost objekta je 10 let.

Okna:	luksiran aluminij
Vrata:	lesena
Stene:	finalno izdelane
Strop	finalno izdelane
Tlaki:	keramika, parket
Višina prostorov:	2,50m

#### Instalacije v objektu:

Elektrika:	ima
Vodovod:	ima
Kanalizacija:	ima

stanovanjski prostori imajo ogrevanje prostorov s centralno kurjavo

#### KLETNA SHRAMBA del stavbe 108.:

Po podatkih GURSa se kletna shramba nahaja v 1. kleti.

Ocenjujem, da je kletna shramba samostojen zaprt prostor, finalno izdelan in zaprt z vrati.

V prostoru je betonski tlak in elektrika za razsvetljavo, prisilno prezračevanje kletne etaže in hidranti. Vstop v 1.kletno etažo je po uvozni rampi in notranjem stopnišču.

Upravljalca stavbe - PUN nepremičnine d.o.o., Kersnikova ul.10a., Ljubljana sem zaprosila za informacijo o gradbenem in uporabnem dovoljenju in etažnem načrtu.

Poslali so mi gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje ter etažni načrt, ki ga prilagam dopisu Okrajnega sodišča v Ljubljani.

Za obračun sem upoštevala neto izmere po podatkih v zemljiški knjigi - nestanovanjska raba 7,61 m<sup>2</sup>.

#### OPREMA NI PREDMET CENITVE !

**Stanje in vzdrževanje objekta:**

Objekt je dobro vzdrževan, kletna shramba ocenjujem, da je dobro vzdrževana.  
V objekt in kletni prostor mi ni bil omogočen vstop!

**Zunanja ureditev:**

Zunanja ureditev objekta je urejena kot tlakovana ploščad pred poslovnimi prostori v pritličju ob Dunajski cesti in iz nasprotni strani iz Vavpotovičeve ul. uvoz v kletno etažo.

**3. Analiza najugodnejše uporabe:**

je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, stroškovno primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja.

Optimalna koristna uporaba nepremičnine je tudi osnova za določitev tržne vrednosti nepremičnine, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva, smiselna in verjetna

Upravljalca stavbe št. 3627, PUN nepremičnine d.o.o., Kersnikova ul. 10a., Ljubljana sem zaprosila za informacijo o gradbenem, uporabnem dovoljenju in etažni načrt objekta.

**Za objekt je izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-208/2008-31101-6 z dne 25.04.2008.:**

- gradbeno dovoljenje je izdano investitorju - podjetju MREŽA JIT d.o.o. Ježa 100., Ljubljana.
- izdala RS Upravna enota Ljubljana-izpostava Bežigrad, Linhartova 13., Ljubljana.

**Za objekt je izdano pravomočno Uporabno dovoljenje z dne 13.05.2010.**

Gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in etažni načrt so priloženi dopisu Okrajnemu sodišču v Ljubljani.

Za obračun sem upoštevala neto izmere po podatkih v zemljiški knjigi - nestanovanjska raba v izmeri 7,61 m<sup>2</sup>, ki se nekoliko razlikuje od podatkov v GURSu in etažnem načrtu.

Za stanovanjsko-poslovni objekt s sedmimi etažami je najboljša uporaba nepremičnine obstoječe stanje!

**IZMERE:**

po podatkih v zemljiški knjigi:

Za obračun sem upoštevala neto izmere po podatkih v zemljiški knjigi - nestanovanjska raba v izmeri 7,61 m<sup>2</sup>.

**KLET-del stavbe 108. v 1.kleti:**

uporabna površina	-	7,61 m <sup>2</sup>
neto površina	skupaj	7,61 m <sup>2</sup>



## OCENJEVANJE VREDNOSTI. - po nabavno vrednostnem načinu:

Stroškovni pristop temelji na principu po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav in pričakovanega donosa investitorja.

### 1. Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju:

Ocena vrednosti zemljišča glede na lokacijo zemljišča in glede na komunalno ureditev okolja v katerem se nahaja zemljišče ter na podlagi primerljivih prodaj sličnih zemljišč na trgu nepremičnin.

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| - uporabna vrednost glede na namembnost | - stanovanjsko-poslovni objekt     |
| - funkcionalna ugodnost                 | - lokacija - K.O.Stožice           |
| - izrabljenost zemljišča                | - dobra                            |
| - gostota pozidave                      | - do 250 preb./ha                  |
| - lokacija                              | - v stanovanjsko-poslovnem naselju |

#### a. Individualna komunalna oprema:

Stanovanjski objekt je priključen na sledeče komunalno omrežje: elektriko, vodovod in kanalizacijo.

Objekt ima ogrevanje prostorov s centralno kurjavo.

#### b. Kolektivna komunalna oprema:

objekti in naprave kolektivne rabe:

Asfaltirane ceste do objekta z odvodnavanjem in razsvetljavo.

#### C. Izračun:

- a. stavbišče in funkcionalno zemljišče - parcela št. 711/10 - površina zemlj.pod stavbo - 1.663 m<sup>2</sup>, od skupne vrednosti nepremičnine ocenim za cca 50%

6.000,00 EUR

#### Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju

znaša skupaj

6.000,00 EUR

### 2. GRADBENA VREDNOST.

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:

Projektantska ocena investicij podatki v "PEG gradbeni portal": - 2018.

večstanovanjska hiša K+P+4N; samostoječa stavba z ravno streho, z dostopom preko zunanjega odprtega hodnika, srednji cenovni razred- zahtevnost objekta V.:

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta - za m <sup>2</sup> neto površine		z DDV
boljša kvaliteta izdelave	+	18%
		982,21 EUR/m <sup>2</sup>
		176,80 "
		<hr/> 1.159,01 EUR/m <sup>2</sup>
2. stroški za projektno dokumentacijo, soglasja,	8,40%	97,36 EUR/m <sup>2</sup>
- upravljanje in vodenje projekta, stroški finans. projekta,		
raziskave in preiskave, komunalni prispevek	7,60%	88,08 "
2. skupaj		<hr/> 185,44 EUR/m <sup>2</sup>

.strošek za enoto neto tlorisne površine  
ocena 1.in 2. znaša 1.344,45 EUR/m2

glej postavko 2.00 - IZMERE :

investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

2. investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

m2	7,61 x	185,44	=	1.411,21 EUR
<b>2. skupaj</b>				<b>1.411,21 EUR</b>

1. gradbena vrednost

U.P.	m2	7,61 x	1.159,01 x	0,75 =	6.615,04 EUR
<b>Nadomestitveni strošek nepremičnine (NS) skupaj</b>					<b>6.615,04 EUR</b>

Ocena fizične obrabljenosti objekta:

A. Kratkotrajne komponente:

a. Ozdravljive komponente:

dotrajana finalna izdelava prostorov ,konstr.  
za 1 m 2 neto tlorisne površine

m2	7,61 x	10,00 EUR/m2	=	-76,10 EUR
----	--------	--------------	---	------------

b. neozdravljive komponente:

za strojne in elektro instalacije

7,61 x	5,00 EUR/m2	=	-38,05 EUR
--------	-------------	---	------------

A. Kratkotrajne komponente a.in b.

skupaj	-114,15 EUR
--------	-------------

NS	6.615,04 EUR
----	--------------

B. Dolgotrajne komponente:

odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:

leto izgradnje obj.	-	2.009 leta (starost objekta je 10 let)
---------------------	---	--

leto cenitve	-	2.019 leta
--------------	---	------------

ekonomska življenska doba	-	100 let
---------------------------	---	---------

dejanska življenska doba	-	10 let
--------------------------	---	--------

vzdrževanje objekta, prostorov		povprečna
10,00 /	100 =	0,100

glej dolgotrajne komponente	=	
-----------------------------	---	--

x	0,100	=	-661,50 EUR
---	-------	---	-------------

B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje

odpisani strošek	-661,50 EUR
------------------	-------------

NS	6.615,04 EUR
----	--------------

C. funkcionalno zastaranje:

ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:

klet-finalna izdel.	-10% %	0,10	661,50 EUR
---------------------	--------	------	------------

C. Funkcionalno zastaranje	skupaj	=	661,50 EUR
----------------------------	--------	---	------------

NS	6.615,04 EUR
----	--------------

D. ekonomsko zastaranje:

za tržno vrednost

lokacija	5% x	0,05	330,75 EUR
----------	------	------	------------

D. Ekonomsko zastaranje	skupaj	330,75 EUR
-------------------------	--------	------------



E.	Sedanja neodpisana vrednost (SNV):	
a.	nadomestitveni strošek ( NS)	6.615,04 EUR
b.	odpisana vrednost (OV):	
A.	kratkotrajne komponente	-114,15 EUR
B.	dolgotrajne komponente	-661,50 EUR
C.	funkcionalno zastaranje	661,50 EUR
b.	odpisana vrednost (OV):	-114,15 EUR
		-114,15 EUR
D.	ekonomsko zastaranje	330,75 EUR
E.	sedanja neodpisana vrednost (DNV)	216,60 EUR
	<b>ocena vrednosti (gradbena vrednost)</b>	<b>SKUPAJ 6.831,64 EUR</b>

### III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev je urejena z večimi števili parkirnih mest.

10 %

III.	<b>zunanja ureditev</b>	683,16 EUR
	<b>skupaj</b>	<b>683,16 EUR</b>

### IV. OCENA DONOSA INVESTITORJA:

donos investitorja ocenjujem na 10% stroškov objekta in zunanje ureditve

glej post II. oceno vrednosti (gradbena vrednost)	0,1	
	x skupaj	683,16 EUR
<b>IV. ocena donosa investitorja</b>		<b>683,16 EUR</b>

A. REKAPITULACIJA po nabavno vrednostnim načinu		
I.	Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju	6.000,00 EUR
II.	Ocena vrednosti (gradbena vrednost)	6.831,64 EUR
III.	Zunanja ureditev	683,16 EUR
IV.	Ocena donosa investitorja	683,16 EUR
	zemljišče in gradbena vrednost	skupaj 14.197,97 EUR
<b>A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu , skupaj s stavbnim zemlj.</b>		
	<b>SKUPAJ</b>	<b>14.197,97 EUR</b>

### OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE ,na donosu zasnovan način.

a. Objekt s funkcionalnim zemljiščem.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnine po donosu zasnovanem načinu ,ki je ugotovljen na predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z nasledno enačbo:  $V = D/K$ , kjer je:

V..... vrednost nepremičnine

D..... neto donos

K..... mera kapitalizacije

Predpostavlja se, da je podobne nepremičnine moč dati v najem v danih tržnih razmerah. Pripadajoče zemljišče in uporaba je vključena v najem.

Določitev donosa iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Najemnina ne vključuje stroškov davkov, tekočega vzdrževanja, varovanja, dobave energentov in drugih komunalnih storitev.

- Znižanje prihodka:

Znižanje prihodka je z nezasedenostjo, neizterljivost- izkustveno ocenjena možna nezasedenost glede na tržne razmere do - 5 % od efektivnega letnega prihodka.

- Stroški:

Stroške, potrebne za obratovanje nepremičnine predstavljajo stalni stroški in spremenljivi stroški.

- Stalni stroški:

Stalni stroški obsegajo stroške zavarovanja, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.

Stalne stroške ocenim za -5%.

- Stroški rezervacije in popravila:

vključno z z nadomestitveno rezervo ocenim do -2% od efektivnega letnega prihodka.

Stroški upravljanja in obratovanja vključno z nadomestno rezervo se oceni do -4% od efektivnega letnega prihodka.

- Spremenljivi stroški:

so stroški za dobavljeno vodo, elektriko, ogrevanje... običajno jih prevzame najemnik.

- Mera kapitalizacije: R

Mera kapitalizacije je določena z metodo dograjevanja, pri kateri se upošteva netvegano stopnjo donosa, premijo za tveganje, likvidnost, upravljanje z naložbo, ter vračilo naložbe.

- Netvegana stopnjo donosa :

upošteva se donos slovenske dolgoročne obveznice z zapadlostjo 2022. leta -2,25% in pričakovano letno stopnjo inflacije ocena 0,6-1%.

Mera negativnih naložb:  $R = (1+i)/(1+II) - 1 = 1.60\%$

(i=nominalna donosnost, II=inflacija)

- Premija za tveganje:

pri nepremičninah, ki se oddajajo v najem in glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenim premijo 3%.

- Premija za likvidnost:

Nepremičnino je v primerjavi z vrednostnimi papirji težje prodati. Premija za ne-likvidnost se giblje med 1,0 do 1,5%; odločim se za mero likvidnosti v višini 1,0%.

- Premija za upravljanje naložbe;

Upravljalci nepremičnin zaračunavajo za upravljanje 0,3- 0,4%; upoštevam mero 0,4%.

- Premija za vračilo naložbe:

Premija za vračilo naložbe je izgubljena vrednost zaradi fizičnega zastaranja in nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice, ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost.

Glede na vrsto in stanje nepremičnine upoštevam premijo za vračilo naložbe v višini za 1,0%.

**Mera kapitalizacije -rekapitulacija:**

Netvegana stopnja donosa	1,60 %
Premija in tveganje	3,00 %
Premija za likvidnost	1,00 %
Premija za upravljanje	0,40 %
Premija za vračilo naložbe	1,00 %
Mera kapitalizacije	7,00 %

Najemnina je ocenjena glede na gibanje najemnin v kraju sedeža predmetne nepremičnine (lokacijska ugodnost). in po optimalno možnem načinu oddaje.

mesečna najemnina brez obratovalnih stroškov, tekočega vzdrževanja, varovanja.

GURS -ETN realizirana oddaja v najem ; v letu 2018., 2019.:

lokacija	datum prodaje	površina m2	leto izgr.	vrednost EUR	EUR/ m2
1. Ljubljana-Stožice	november 2018. l.	54,00	1.978	650,00	12,04
2. Ljubljana-Stožice	december 2018. l.	73,00	1.978	600,00	8,22
3. Ljubljana-Stožice	december 2018. l.	83,00	2.009	500,00	6,02
4. Ljubljana-Bežigrad	avgust 2018. l.	81,00	1.997	700,00	8,64
povprečje					8,73

Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino glede na lokacijo ob Dunajski c., dobra lokacija, leto izgradnje 2009....

	ocena	skupaj	13,00 EUR/m2
Izračun:	glej izmere		
klet	m2 7,61 x 13,00 x 0,75 =		74,20 EUR

<b>Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine</b>	<b>skupaj</b>	<b>74,20 EUR/mes.</b>
" 74,20 EUR/mes. x 12 =		<b>890,37 EUR/leto</b>
minus		
odbitek za neizkoriščenost 5%		-44,52 EUR
odbitek za neiztrlerljivost 3%		-26,71 EUR
<b>Potencialni dohodek /leto</b>		<b>819,14 EUR /leto</b>
stroški upravljanja in obratov./leto 2%		-16,38 "
nadomestitvena rezerva/leto-minus 2%		-16,38 "
<b>efektivni neto dohodek /leto</b>		<b>786,37 EUR/leto</b>
<b>celotna letna stopnja kapitalizacije</b>	<b>7,00 %</b>	
<b>Vrednost nepremičnine</b>	<b>786,37 / 0,07 =</b>	<b>11.233,93 EUR</b>

<b>Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način</b>		
<b>znaša</b>	<b>skupaj</b>	<b>11.233,93 EUR</b>

### C. Način primerljivih prodaj -TRŽNI PRISTOP.

Metoda tržnega pristopa se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čimbližje obravnavani lokaciji.

Po podatkih GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah- ETN evidenca o realizaciji prodanih nepremičnin v K.O. Stožice, Bežigrad, Vič:  
v času avgust 2018.- februar 2019.

<b>PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - rabljena stanovanja brez lastniških parkirnih mest.</b>					
opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
lokacija Ljubljana	Stožice	Bežigrad	Stožice	Vič	
sklenitev posla	oktober 2018.	okt.2018.	oktober 2018.	avg.2018.	
objekt je zgrajen leta	1.979	1.986	2.000	2.008	
uporabna površina	52,00	55,00	49,00	60,00	
neto površina	57,00	62,00	62,00	82,00	
U/N	0,91	0,89	0,79	0,73	
prodajna vrednost	145.000,00	170.000,00	155.000,00	240.000,00	EUR
prodajna cena EUR/m2	2.543,86	2.741,94	2.500,00	2.926,83	EUR/m2

(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)

Opravi prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter pros te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter prostorov, standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.

<b>Obravnavana nepremičnina:</b>	
<b>stanovanjsko-poslovni objekt št. stavbe 1735.- del stavbe 108.:</b>	
stanov.objekt stoji na parceli št. 711/10-površina pod stavbo 1,663 m2	
<b>neto tlorisna površina:</b>	
<b>KLET-del stavbe 108. v 1.kleti:</b>	
uporabna površina	- 7,61 m2
<b>neto površina</b>	<b>skupaj 7,61 m2</b>
U/N	0,00
objekt je zgrajen	- 2009 leta (starost je 10 let)
lokacija	- stanovanjsko naselje Stožice
komunalni priklj.	- ima vse komunalne priključke
ogrevanje stanovanjskih prostorov s centralno kurjavo	

<b>PRILAGODITVE:</b>				
Ocenjevana nepr. Stožice 2009.l. 65,11 m <sup>2</sup>	Primerljiva 1.: 1979.l. 57,00 m <sup>2</sup>	Primerljiva 2. 1986.l. 62,00 m <sup>2</sup>	Primerljiva 3. 2000.l. 62,00 m <sup>2</sup>	Primerljiva 4. 2008.l. 82,00 m <sup>2</sup>
lokacija, Dunajska	3,00	2,00	3,00	3,00
starost objekta	15,00	11,00	4,00	
vzdrževanje				
velikost prostorov	2,00	2,00	2,00	2,00
U/N				
Klet-finalna izdel.	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
komunalna oprem.				
funkcionalnost -				
ekonomska lokacija	5,00	5,00	5,00	5,00
prilagoditve	10,00	5,00	-1,00	-5,00
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
prodajna cena	2.543,86	2.741,94	2.500,00	2.926,83
prodajna cena				
ocenjevane neprem.	2.798,25	2.879,03	2.475,00	2.780,49
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna	EUR/m <sup>2</sup>			2.733,19

izračun:

klet m<sup>2</sup> 7,61 x 2.733,19 x 0,75 = 15.599,69 EUR  
 skupaj m<sup>2</sup> 7,61 skupaj 15.599,69 EUR

**Ocena tržne vrednosti nepremičnine skupaj 15.599,69 EUR**

Za oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine so bili uporabljeni trije pristopi k izračunu vrednosti s katerimi sem dobila tri indikacije vrednosti za obravnavano posest.

- A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu 14.197,97 EUR
- B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu 11.233,93 EUR
- C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu (brez vpliva zasedenosti) 15.599,69 EUR

Pri končnem razmisleku o vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na namen vrednotenja, da se določi tržna vrednost obravnavane nepremičnine, se odločim za ocenjeno tržno vrednost po tržnem pristopu (brez vpliva zasedenosti)

**zaokroženo skupaj 15.600,00 EUR**

**Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:**

**STANOVANJE, št. stavbe 3627, del stavbe 108, K.O. 1735 Stožice**  
**Dunajska 177., Ljubljana. ID znak: 1735-3627-108.**

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini:			
KLET, št.stavbe 3627, del stavbe 108, K.O.1735 Stožice, Dunajska c.177., Ljubljana. ID znak: 1735-3627-108.			
z vrednostmi per.27.02.2019.			
znaša	skupaj	15.600,00 EUR	

Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo ceno, po kateri bi bilo mogoče nepremičnino prodati ob upoštevanju trenutnih pogojev na trgu.

Razmere vplivajo na čas, ki je potreben, da nepremičnino ob primernem oglaševanju prodamo - ocenjujem čas do pol leta.

Ljubljana 27.02.2019.

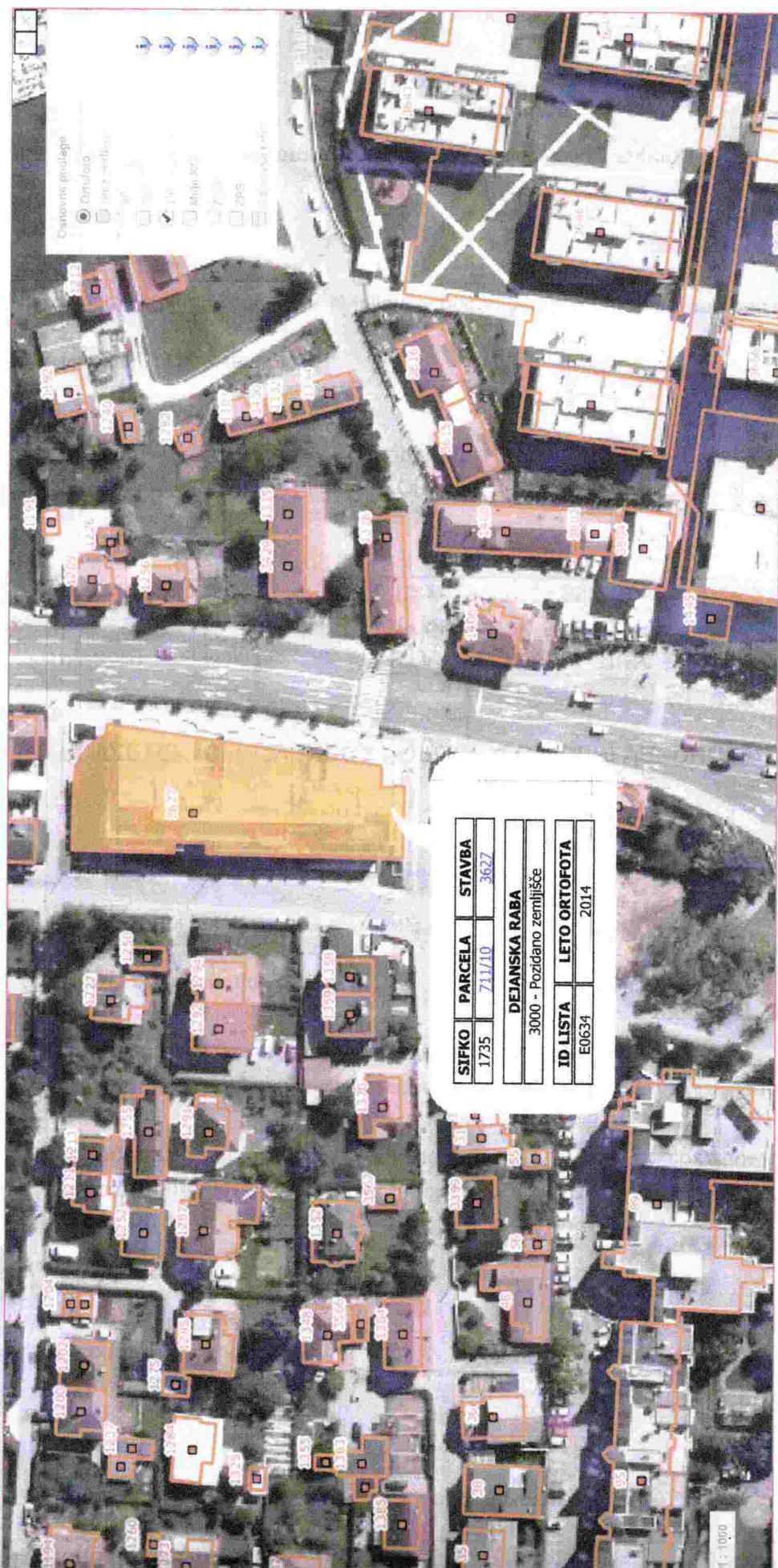


Cenilec  
Mavsar Irena

Priloga:

- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah
- tloris etaže
- ZK izpisek
- fotografije





SIFKO	PARCELA	STAVBA
1735	711/10	3627
DEJANSKA RABA		
3000 - Pozidano zemljišče		
ID LISTA	LETO ORTOFOTA	
E0634	2014	

K.O. 1735 STOŽICE

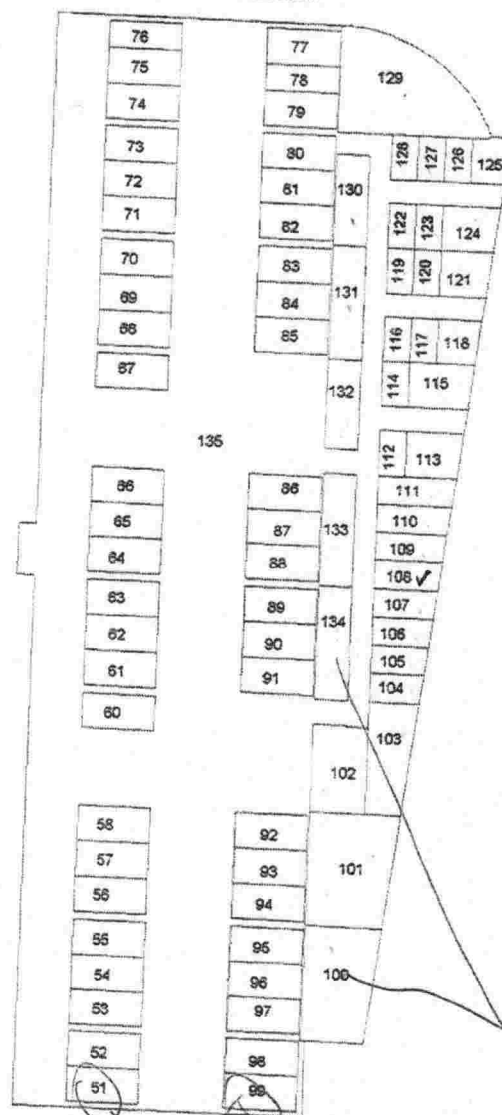
# Načrt stavbe

Obrazec K-3N

Številka stavbe: 1735 - 3627

Datum: 25.3.2009

## 2.etaža



2. bet

sh. 2. klet  
vh 08

vh.  
02  
pr. klet

600,25  
1. 036,07

Legenda podatkov: ☐ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljavci**Katastrska občina 1735 številka stavbe 3627 številka dela stavbe 108****Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Ljubljana, Dunajska cesta 177
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Klet
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	<del>7,6</del> <i>nr ZK 7,61 m<sup>2</sup></i>
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	<del>7,6</del>
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	PUN podjetje za upravljanje in promet z nepremičninami d.o.o.
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	1 - klet
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Da

**Podatki o energetske izkaznici**

Ni podatkov o energetske izkaznici dela stavbe!



### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 1.12.2018 - 14:33:13

#### Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 3 - posamezni del stavbe  
**vir ID znaka:** 2 - kataster stavb  
**ID znak:** del stavbe 1735-3627-108  
**katastrska občina** 1735 STOŽICE **stavba** 3627 **del stavbe** 108 (ID 5707844)  
**vrsta:** 6 - glej opis  
**opis:** se vpiše posamezni del stavbe na naslovu Dunajska c. 177, Ljubljana-nestanovanjska raba v izmeri 7,61 m<sup>2</sup>- z ident. št. 1735-3627-108. Na podlagi akta o ustanovitvi etažne lastnine z dne 25.3.2010 in sklepa GURS št. 02132-01628/2009-2 z dne 10.2.2010  
**naslov:** Dunajska c. 177 1000 Ljubljana - dostava

#### Plombe:

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

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

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 12/10000  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1735 STOŽICE **stavba** 3627 (ID 5391363)  
**ID pravice** 10177624
2. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 12/10000  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1735 STOŽICE **stavba** 3627 **del stavbe** 135 (ID 5707977)  
**ID pravice** 10809282
3. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 12/10000  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1735 STOŽICE **stavba** 3627 **del stavbe** 212 (ID 5707990)  
**ID pravice** 10811272
4. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 12/10000  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1735 STOŽICE **stavba** 3627 **del stavbe** 206 (ID 5707988)  
**ID pravice** 10811073
5. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 12/10000  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1735 STOŽICE **stavba** 3627 **del stavbe** 50 (ID 5707944)  
**ID pravice** 10808928
6. **vrsta pravice:** 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 12/10000  
**na nepremičnini:** katastrska občina 1735 STOŽICE **stavba** 3627 **del stavbe** 165 (ID 5707979)  
**ID pravice** 10809481

7. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 191 (ID 5707986)  
ID pravice 10810675
8. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 190 (ID 5707985)  
ID pravice 10810476
9. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 182 (ID 5707984)  
ID pravice 10810277
10. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 181 (ID 5707983)  
ID pravice 10810078
11. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 180 (ID 5707981)  
ID pravice 10809879
12. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 179 (ID 5707980)  
ID pravice 10809680
13. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 213 (ID 5707991)  
ID pravice 10811471
14. vrsta pravice: 107 - lastnina na posebnem skupnem delu stavbe v etažni lastnini  
delež: 12/10000  
na nepremičnini: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 205 (ID 5707987)  
ID pravice 10810874

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 9777490  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1  
imetnik:  
1. EMŠO: 0306981\*\*\*\*\*  
osebno ime: Polona Polak  
naslov: Polanškova ulica 037, 1231 Ljubljana - Črnuče  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 07.04.2014 08:51:33

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
13372033	30.04.2010 11:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13370139	30.04.2010 11:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14420954	16.06.2011 13:58:34	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
16099022	29.11.2013 12:19:43	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice

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

ID pravice / zaznambe 13370139



čas začetka učinkovanja 30.04.2010 11:00:00  
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 17 (ID 5707740)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

terjatev: 6.500.000,00 EUR  
 tip dospelosti 1 - določen dan  
 datum dospelosti 24.04.2009  
 dodatni opis:  
 6.500.000,00 EUR

Na podlagi akta o ustanovitvi etažne lastnine z dne 25.3.2010 in sklepa GURS št. 02132-01628/2009-2 z dne 10.2.2010 se zaradi vzpostavitve etažne lastnine prenese skupna hipoteka, ki je vpisana pri vl.št. 3534 k.o. Stožice na posamezne dele stavbe, s sledečim besedilom vpisa:

Vlož. 20.5.2008, dn 13528/2008

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1023/08 z dne 20.5.2008 se:

a) vknjiži hipoteka za:

- glavnica: 6.500.000,00 EUR,
- obresti: EURIBOR za enomesečne depozite v EUR+1,70% letno,
- zapadlost glavnice: 24.04.2009

b) zaznamuje neposredna izvršljivost cit. notarskega zapisa.

c) zaznamuje skupna hipoteka pri parc. št. 711/4 in 711/5, vl. št. 3265 k.o. Stožice kot glavnih nepremičninah in pri parc. št. 706/2, vl. št. 1507 k.o. Stožice, parc. št. 711/7, 711/8, vl. št. 3142 k.o. Stožice, parc. št. 687/37 in 686, vl. št. 133 k.o. Stožice, parc. št. 274/6, vl. št. 370 k.o. Beričevo in parc. št. 296/3 k.o. Beričevo, kot drugih nepremičninah.

**imetnik:**

1. matična številka: 6339620000  
 firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.  
 naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 05.05.2016 14:34:16

**zveza - ID osnovnega položaja:**

9777490

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18078237	25.04.2016 14:34:04	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 18078237  
**čas začetka učinkovanja** 25.04.2016 14:34:04  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
 opr. št. postopka In 1771/2015  
 dodatni opis:  
 Izvršba je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. In 1171/2015 z dne 17.12.2015. Učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižena hipoteka pri kateri je zaznamovana ta izvršba. Zaznamba izvršbe se nadaljuje na nepremičninah ID znak: 1735-3627-25, 1735-3627-26, 1735-3627-108, 1735-3627-204, 1735-3627-200, 1974-35/1-0.

**ID pravice / zaznambe** 13372033  
**čas začetka učinkovanja** 30.04.2010 11:00:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 17 (ID 5707740)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 terjatev: 1.700.000,00 EUR  
 tip dospelosti 1 - določen dan



datum dospelosti 04.07.2008

dodatni opis:

1.700.000,00 EUR

Na podlagi akta o ustanovitvi etažne lastnine z dne 25.3.2010 in sklepa GURS št. 02132-01628/2009-2 z dne 10.2.2010 se zaradi vzpostavitve etažne lastnine prenese skupna hipoteka, ki je vpisana pri vl.št. 3534 k.o. Stožice na posamezne dele stavbe, s sledečim besedilom vpisa:

Vlož. 1.8.2007, dn 19697/2007

Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, opr. št. SV 1732/07 z dne 25.07.2007 se:

a) vknjiži hipoteka za:

- glavnica: 1.700.000,00 EUR,
- obresti: EURIBOR za enomesečne depozite v EUR+1,00% letno,
- zapadlost glavnice: 04.07.2008

b) zaznamuje neposredna izvršljivost cit. notarskega zapisa.

c) zaznamuje skupna hipoteka pri parc. št. 711/4 in 711/5, vl. št. 3265 k.o. Stožice kot glavnih nepremičninah in pri parc. št. 711/7, 711/8, vl. št. 3142, parc. št. 706/2, vl. št. 1507, parc. št. 687/37 in 686, vl. št. 133 vse k.o.o. Stožice, kot drugih nepremičninah.

**imetnik:**

1. matična številka: 6339620000

firma / naziv: Družba za upravljanje terjatev bank, d.d.

naslov: Davčna ulica 001, 1000 Ljubljana

začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.02.2016 15:00:42

**zveza - ID osnovnega položaja:**

9777490

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

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17900010	04.04.2016 14:30:07	712 - zaznamba izvršbe
17965647	25.04.2016 14:26:36	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 17900010  
čas začetka učinkovanja 04.04.2016 14:30:07  
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
opr. št. postopka In 1161/2015  
dodatni opis:

Izvršba je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. In 1161/2015 z dne 29.03.2016. Učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižena hipoteka pri kateri je zaznamovana ta izvršba. Izvršba se zaznamuje na nepremičninah posamezni del ID znak 1735-3627-15, 1735-3627-16, 1735-3627-47, 1735-3627-189.

ID pravice / zaznambe 17965647  
čas začetka učinkovanja 25.04.2016 14:26:36  
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe  
podatki o vsebini pravice / zaznambe  
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI  
opr. št. postopka In 1171/2015  
dodatni opis:

Izvršba je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. In 1171/2015 z dne 17.12.2015. Učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižena hipoteka pri kateri je zaznamovana ta izvršba. Izvršba se zaznamuje na nepremičninah ID znak: 1735-3627-25, 1735-3627-26, 1735-3627-108, 1735-3627-204, 1735-3627-200, 1974-35/1-0.

<b>ID pravice / zaznambe</b>	14420954
<b>čas začetka učinkovanja</b>	16.06.2011 13:58:34
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / <sup>✓</sup> nujna pot / nepravo stvarno breme
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 1735 STOŽICE stavba 3627 del stavbe 204 (ID 5707938)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
brezplačna služnostna pravica neoviranega prehoda do parkirnih mest, vožnje z vsemi vozili, uporabe skupne uvozne rampe, dostopa do kleti in drugih skupnih delov in naprav, priklop na skupne inštalacije in naprave ter izgradnjo in vzdrževanih del prehoda med garažama	
<b>imetnik:</b>	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1735 STOŽICE parcela 722/1 (ID 1598668)	
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 1735 STOŽICE parcela 723/3 (ID 1263168)	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	
9777490	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

<b>ID pravice / zaznambe</b>	16099022
<b>čas začetka učinkovanja</b>	29.11.2013 12:19:43
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	301 - zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 1736 BRINJE I stavba 1540 del stavbe 30 (ID 5793210)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
tip trajanja	1 - določen čas
čas prenehanja	07.01.2015
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	
9777490	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

