

PENCA BRANE, univ. dipl. inž. grad.  
Cenilec gradbene stroke  
Dol. Mokro Polje 1, 8310 Šentjernej  
Tel.: 07--30-72-046

Datum: 4.okt.2022

LEDAVA, INVESTICIJE, d.o.o.  
Cesta v Mestni Log 1  
1000 Ljubljana  
Davčna št.: SI 56802749

ZADEVA: CENITVENO POROČILO o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh na Turkovi ulici 34 v Novem mestu --- DOPOLNITEV

## 1.0. OSNOVNI PODATKI

### 1.1. Osnovni podatki

- Dne 16.nov.2020 sem na zahtevo Okrajnega sodišča v Novem mestu izdelal cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh (poslovna stavba in stavbno zemljišče).
- Zadeva se je pri Okrajnem sodišču v Novem mestu vodila pod št. 0369 I 276/2019.
- Upnik v predmetni zadevi: LEDAVA, INVESTICIJE, d.o.o., Cesta v Mestni Log 1, 1000 Ljubljana.
- Dolжник v predmetni zadevi: RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto.
- Na cenitveno poročilo je dne 27.11.2020 pripombe podal upnik Ledava, investicije d.o.o.
- Dne 9.mar.2021 sem na zahtevo Okrajnega sodišča v Novem mestu izdelal dopolnitev cenitvenega poročila za predmetno nepremičnino.
- Vrednost nepremičnine v cenitvenem poročilu in v dopolnitvi je bila ocenjena na dan 20. oktobra 2020.
- Dne 13.9.2022 mi je odvetnik Luka Inkret v imenu družbe Ledava, d.o.o., Cesta v Mestni Log 1, 100 Ljubljana poslal naslednje e-sporočilo: Naprošamo vas, da izdelate ponovno dopolnitev že izdelanega cenitvenega poročila (poročilo z dne 16.11.2020 in dopolnitev z dne 09.03.2021), ki se bo predložilo v tem istem izvršilnem postopku, vendar za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh kot celoto, pri čemer naj bo opravljena cenitev na novejši datum (časovna revalorizacija – cenitev mlajša od 2eh let) in iz ceniive naj bo razvidno koliko znaša vrednosti solastniškega deleža RSL PRODUCTION d.o.o. v deležu 86/100 in koliko znaša vrednosti solastniškega deleža Tomaža Borsana v deležu 14/100.
- Dne 18.9.2022 sem odvetniku Luki Inkretu po e-pošti posredoval ponudbo za izdelavo dopolnitve ceniive z naslednjo vsebino: Tržna cena se upošteva iz obstoječe ceniive z dne 16.nov.2020 in dopolnitve ceniive z dne 9.mar.2021; opravi se valorizacija, ker je od ocenjevanja minilo več ko 1 leto; brez dodatnega ogleda, izdelava cenitvega poročila za celotno nepremičnino na tekoči datum z določitvijo vrednosti deležev vrednosti posameznih solastnikov. Pošiljanje po e-pošti. Rok izdelave cenitvenega poročila: 15 dni od prejema naročila. Ponudbena cena: 209,00 €. Ponudbena cena velja za obvezo plačila računa v 15 dneh po izstavitvi računa.
- Dne 21.9.2022 je odvetnik Luka Inkret po e-pošti sporočil, da stranka potrjuje poslano ponudbo za izdelavo dopolnitve ceniive.
- Skladno s potrditvijo naročila je vrednost nepremičnine v dopolnitvi ceniive ocenjena na dan 21. septembra 2022.
- Pri izdelavi tega poročila se ne sklicujem na status sodnega cenilca na podlagi 7. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/2015).

### 1.2. Upoštevana dodatna dokumentacija

- Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh na Turkovi ulici 34 v Novem mestu, z dne 16.nov.2020 (Penca Brane, sodni cenilec za gradbeništvo, Dol. Mokro Polje 1, 8310 Šentjernej);
- Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh na Turkovi ulici 34 v Novem mestu, v zadevi št. 0369 I 276/2019 (upnik: Ledava investicije, d.o.o., Cesta v Mestni log 1, 1000 Ljubljana; dolжник: RSL Production avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto --- Dopolnitev - Odgovor na pripombe upnika, z dne 9.mar.2021 (Penca Brane, sodni cenilec za gradbeništvo, Dol. Mokro Polje 1, 8310 Šentjernej);
- Naročilo stranke z dne 13.9.2022 in 21.9.2022;
- Izpis iz portala Piso z dne 30.9.2022 za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; <http://www.geoprostor.net/piso>; Piso Mestna občina Novo mesto);
- Izpis iz portala Prostor z dne 30.9.2022 za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; javni vpogled v nepremičnine);

- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljni Vrh, z dne 30.9.2020 (Informacijski sistem eZK);

## 2.0. KRATEK OPIS NEPREMIČNINE

### 2.1. Podatki o stavbnem zemljišču

Zemljišče se nahaja v mestnem okolju in v naravi predstavlja stavbišče, dvorišče in urejeno zelenico.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe: lokacija je ali jo je možno priključiti na električno, vodovodno, telefonsko, kanalizacijsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe: ceste v ožji okolici so v asfaltni izvedbi, delno s pločniki in hodniki za pešce, delno pa brez pločnikov in hodnikov za pešce, z naravnim odvodnjavanjem vozniških oziroma prometnih površin in z najnujnejšo prometno signalizacijo. Dostop je asfalten.

Nepremičnina nima urejenega dostopa, saj nikjer ne meji na javno cesto ali pot. Dostop je preko tujega zemljišča, za kar pa ni ustanovljene služnosti.

### 2.2. Podatki o stavbi

Poslovna stavba (stavba št. 2316 k.o. Daljni Vrh) je večetažen masiven objekt in predstavlja snemalni studio. Zgrajena je bila v letih 1999 in 2000. Enotno dovoljenje za gradnjo je bilo izdano marca 1999, uporabno dovoljenje pa julija 2000. Zidovi so opečni in armiranobetonski, v studijskih prostorih dvojni. Stropi so armiranobetonske plošče. Tlaki so keramika, laminati in parket. Stopnišča so armiranobetonska, obložena s keramiko. Stopnišče za mansardo je kovinsko, okroglo. Ogrevanje je centralno na tekoča goriva. Okna so PVC, vrata so lesena. Fasada je izvedena in je izolirana. Ostrešje je leseno streha je dvokapnica, pokrita s tegolo in opremljena z žlebovi in odtočnimi cevmi. Od komunalnih priključkov ima elektriko, vodovod, kanalizacijo in telefon ter plin na parceli.

## 3.0. OCENITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINE KOT CELOTE

### 3.1. Dogovorjen postopek ocenjevanja

- Ni potrebno opravljati novega ogleda.
- Za osnovo se uporabi končna ocenjena vrednost iz cenitvenega poročila z dne 16.11.2020 in iz dopolnitve cenitve z dne 9.3.2021.
- Opravi se valorizacija vrednosti, ki je bila ocenjena na dan 20. oktobra 2020.
- Ocenjena vrednost nepremičnine kot celote.
- Navedi je potrebno vrednosti solastniških deležev posameznih solastnikov.
- Preračun vrednosti na leto 2022 je izveden z upoštevanjem indeksa rasti cen in starosti.
- Indeks rasti cen je povzet po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.
- Faktor starosti je upoštevan po gradbenih normativih.
- Valuta nove ocene: 21. september 2022.

### 3.2. Vrednost nepremičnine po osnovnem cenitvenem poročilu in po dopolnitvi na dan 20. oktobra 2020

Nepremičnina	Oznaka	€
• nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljni vrh; z upoštevanjem faktorja delne prodaje:	CEN-2020=	969.636,46
• upoštevan faktor delne prodaje:	fdp=	0,96
• nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljni vrh; brez upoštevanja faktorja delne prodaje:	NEPR-695/2	1.010.038,00

### 3.3. Določitev indeksa rasti cen in faktorja starosti

3.3.1. Faktor časovne prilagoditve (indeks cen poslovnih nepremičnin po SURS-u)					
• indeks rasti cen poslovnih nepremičnin za leto 2021 - lokali					1,127
• indeks rasti cen poslovnih nepremičnin za leto 2021 - pisarne					1,029
• upoštevam kombuiniran indeks: 50% indeks od lokalov in 50% indeks od pisarn:					
• kombiniran indeks rasti cen poslovnih nepremičnin za leto 2021					1,078
• indeks rasti cen poslovnih nepremičnin za I-VI 2022 - lokali					1,099
• indeks cen poslovnih nepremičnin za I-VI 2022 - pisarne					1,069
• upoštevam kombuiniran indeks: 50% indeks od lokalov in 50% indeks od pisarn:					
• kombiniran indeks rasti cen poslovnih nepremičnin za I-VI 2022					1,084
• indeks rasti cen poslovnih nepremičnin za VII-IX 2022 (ocena)					1,020
• indeks rasti cen poslovnih nepremičnin od oktobra 2020 do septembra 2022:				Irc =	1,192
3.3.2. Faktor starosti	• faktor starosti leta 2020			fs20 =	0,830

• faktor starosti leta 2022	fs22 =	0,810
• prilagojen faktor starosti za obdobje od leta 2020 do leta 2022	fst =	0,976

#### 3.4. Vrednost nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljni vrh kot celote, na dan 21. septembra 2022

Opis	Vrednost leta 2020 (€)	Indeks rasti cen (Irc)	Faktor starosti (fst)		Sedanja vrednost (€)
• nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljni vrh:	1.010.038,00	1,192	0,976	=	1.175.070,00
Nepremič-965/2-2022 =					1.175.070,00

#### 3.5. Vrednost solastniških deležev posameznih solastnikov

- Dolжник RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o. je na obravnavani nepremičnini solastnik v idealnem deležu 43/50 (86 %).
- Drugi solastnik nepremičnine je Borsan Tomaž, Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto, katerega solastniški delež znaša 7/50 (14 %).

##### 3.5.1. Vrednost deleža nepremičnine, ki pripada dolžniku RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o.

	Vrednost posameznih parcel (€)	Solastniški delež dln	Vrednost solastniškega deleža (€)
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. 695/2 k.o. Daljni vrh (43/50)	1.175.070,00	0,8600000	1.010.560,00
RSL-PRODUCTION=			1.010.560,00

##### 3.5.2. Vrednost deleža nepremičnine, ki pripada solastniku Borsan Tomažu

	Vrednost posameznih parcel (€)	Solastniški delež dln	Vrednost solastniškega deleža (€)
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. 695/2 k.o. Daljni vrh (7/50)	1.175.070,00	0,1400000	164.510,00
BORSAN-TOMAŽ=			164.510,00

#### 4.0. ZAKLJUČEK

Na osnovi zgoraj navedenih podatkov menim, da tržna vrednost obravnavane nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljni vrh na Turkovi ulici 34 v Novem mestu (poslovna stavba (snemalni studio) neto tlorisne površine 944,50 m<sup>2</sup>, zgrajena leta 2000, površina zemljišča 1.000 m<sup>2</sup>, lokacija brez pravno urejenega dostopa (ni urejene služnosti)), če se prodaja kot celota, na dan 21. septembra 2022 znaša:

1.175.070 €

Vrednost solastniškega deleža solastnika RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto v tem primeru znaša:

1.010.560 €

Vrednost solastniškega deleža solastnika BORSAN Tomaža, Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto na obravnavani nepremičnini pa v tem primeru znaša:

164.510 €

Dostavljeno: Odvetnik Luka Inkret, Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, po e-pošti



*Penca*

Ocenjevalec: Penca Branko