

PREJETO

- 9 -12- 2016

Izvod št.	1 2 3 od 3
Zadeva	VL 43948/2014
Sodnica	NATAŠA ZAVRTANIK RUPNIK

3119 VL 43948/2014

## SKLEP

Okrajno sodišče je v izvršilni zadevi upnika: H & H FINANCE trgovina in storitve d.o.o. Na jami 014, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. TOMAŽ HUČ, , , proti dolžniku: RAJKO NIKOLIČ, CIRNIK 10, Mirna, ki ga zastopa Odvetniška družba Grilc, Starc in partner, o. p. , d. o. o., Cesta krških žrtev 135, Krško, zaradi izterjave 24.470,00 EUR,

## sklenilo:

1. Odreja se cenitev nepremičnine ID znak 1740-1343-907, last dolžnika do celote.
2. Za cenilko se določi Karmen Bolčina Bošnjak, Kumaverjeva 14, Ljubljana.

okrajna sodnica: Nataša Zavrtanik Rupnik

NEPREMIČNINA	TV (€)
ID ZNAK	v celoti
1740-1343-10	16.800
DATUM VREDNOTENJA	24. 11. 2016

IZDELALA



DATUM IZDELAVE  
IZVEDENIŠKEGA MNENJA

**KAZALO**

<b>1. UVOD</b>	<b>2</b>
1.1. NAMEN VREDNOTENJA	2
1.2. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA	2
1.3. DATUM VREDNOTENJA	4
1.4. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE	4
1.5. DATUM POROČILA	4
1.6. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE	4
1.7. CENILEC	5
1.8. IZJAVA CENILCA	5
1.9. VIRI INFORMACIJ	5
1.10. OBSEG DELA	5
1.1. NALOGA V SKLEPU O POSTAVITVI CENILCA	6
1.2. UPORABLJENE OKRAJŠAVE	6
1.3. VABILO ZA OGLED NEPREMIČNINE	7
1.4. POTRDILO O ODDAJI POŠTNE POŠILJKE - VABILO ZA OGLED	9
1.5. POROČILO O OGLEDU DNE 24. 11. 2016, ZAČETEK OB 11/00 URI, KONEC OB 12/15 URI	10
<b>2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN</b>	<b>10</b>
2.1. JAVNE EVIDENCE	10
2.1.1. Javni izpisi iz zemljiške knjige in objave	10
2.2. PODATKI ZEMLJIŠKEGA KATASTRA, KATASTRA STAVB (GURS)	11
2.1. LOKACIJA	13
2.2. ETAŽNI NAČRT – PREDSTAVLJENI SO PODATKI ZA OCENJEVANO STANOVANJE	14
2.1. PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA DNE 24. 11. 2016 (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ)	21
2.2. PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN	20
2.1. POVRŠINE OCENJEVANEGA STANOVANJA	24
<b>3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV</b>	<b>24</b>
3.1. POLLETNO POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2016 – URADNA EVIDENCA O DOGAJANJU NA TRGU GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE, OKTOBER 2016	24
3.2. OCENA NEPREMIČNINE ZA DAVČNI NAMEN (MNOŽIČNO VREDNOTENJE, GURS, JAVNO OBJAVLJEN PODATEK)	27
3.3. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE	28
3.4. PREGLED REALIZIRANIH PRODAJ ZA PRIMERLJIVA STANOVANJA (VELIKOST, LOKACIJA) PODATKI GURS, BAZA ETN, PRODAJE NA PROSTO KONKURENČNEM TRGU, ARHIV IZVEDENKE	28
<b>4. IZVEDBA PRILAGODITEV</b>	<b>31</b>
4.1. MANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)	36
<b>5. ZAKLJUČKI</b>	<b>36</b>

**1. UVOD****1.1. NAMEN VREDNOTENJA**

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine ID znak 1740-1343-907, v naravi stanovanjski prostori brez WC in kopalnice (2 sobi) na naslovu Ljubljana, Lepodvorska ulica 23a, v postopku izvršilne zadeve VL 43948/2014.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevana nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

**1.2. PODLAGA VREDNOSTI, UTEMELJITEV IZBIRE NAČINA OCENJEVANJA**

Podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST (skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju)

Zakon o izvršbi in zavarovanju, 178. Člen. (Način ugotovitve vrednosti)

(1) Vrednost nepremičnine lahko ugotovi sodišče še pred pravnomočnostjo sklepa o izvršbi.

(2) Vrednost nepremičnine ugotovi sodišče na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve.

(3) Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice.

**Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katere koli prvina posebne vrednosti (povzeto po MSOV, 2013, Okvir MSOV)

Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti, so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve. (povzeto po MSOV, 2013, Okvir MSOV, odstavek 55).

**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 na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Način tržnih primerjav je pod pogojem, da je na voljo dovolj kvalitetnih podatkov, najprimernejši način za ocenjevanje nepremičninskih pravic.

**Na donosu zasnovan način** nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Pri ocenjevanju nepremičninskih pravic je uporaba tega načina upravičena predvsem pri nepremičninah, ki lahko ustvarjajo dohodek same po sebi (npr. z oddajo) ali pa kjer se da prispevek nepremičnine k skupnemu donosu zanesljivo določiti.

**Nabavnovrednostni način** nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti. Samostojna uporaba tega načina za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic je upravičena le, če ni dovolj kvalitetnih podatkov za izvedbo ocenitve po prejšnjih dveh načinih in mora biti posebej utemeljena, primeren (ne pa obvezen!) pa je kot podporni način - za preverbo dobljenih rezultatov po enem ali obeh prejšnjih dveh načinih.

**Ocenjevana nepremičnina so stanovanjski prostori (opredelitev v katastru stavb) brez WC in kopalnice v 5. nadstropju večstanovanjskega objekta in kletni prostor v kleti objekta.**

Ocenjujem, da sta za oceno tržne vrednosti ocenjevana nepremičnina najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

### 1.3. DATUM VREDNOTENJA

Nepremičnina je vrednotena na dan 24. 11. 2016.

### 1.4. DATUM OGLEDA NEPREMIČNINE

Datum ogleda nepremičnine je 24. 11. 2016.

### 1.5. DATUM POROČILA

Datum izdelave cenitvenega poročila je 01. 12. 2016.

### 1.6. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- V postopku ocenjevanja nepremičnine sem uporabila naslednje podatke in informacije: podatke o nepremičnini se pridobila tekom ogleda nepremičnine.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalki znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami, razen bremen, ki skladno s 174. Členom ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisana ter razvidna v ZK izpiskih (E – zemljiška knjiga – vpisov ni!).
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Ocenjevalka nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče. Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si uporabnik poročila lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje.
- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina manj / več vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka tudi ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere v času izdelave poročila ni bila posebej opozorjena.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okolijsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Poročilo se ne sme uporabiti kot osnova za računovodsko poročanje\*.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov, arhivskih podatkov ocenjevalke, podatkov o realiziranih transakcij baze TRGOSKOP in baze CENILEC, za ocenjevano nepremičnino sem pridobila ETAŽNI NAČRT.
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem in zaradi tega lahko pride do manjših odstopanj.
- Objekt, skupne prostore, sosesko in okolico ter delno objekte, v katerih so bila prodana primerljive nepremičnine sem si ogledala 24. 11. 2016.

\*Ocenjevanje vrednosti za RAČUNOVODSKO POROČANJE zahteva posebno obravnavo. Ocenjevalec mora upoštevati standard MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje. Slovenski inštitut za revizijo je podal priporočilo, da se v vsako oceno, ki ni izdelana za namen računovodskega poročanja to tudi navede.

Ne glede na opozorilo je že iz samega poročila razvidno, da ni izdelano za ta namen (npr. ni ločen amortizljiv in neamortizljiv del nepremičnine: zemljišče in izboljšave).

### 1.7. CENILEC

Izvedeniško mnenje o vrednotenju tržne vrednosti lastninskih pravic sem izdelala Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.

Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 705-51259/2012 za sodnega izvedenca, stroka GRADBENA, **PODPODROČJE NEPREMIČNINE**

imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-362/94 za sodnega izvedenca, stroka GRADBENA, Ponovno imenovana z odločbo št. 165-04-225/00 (15.01.2004)

Imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje št. 756-362/94 za sodnega cenilca, stroka GRADBENA, Ponovno imenovana z odločbo št. 165-04-225/00 (15.01.2004)

Pridobila strokovno znanje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO, št. potrdila 081-2/09-055.

### 1.8. IZJAVA CENILCA

Podpisana Karmen Bolčina Bošnjak univ. dipl. inž. grad. izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega cenitvenega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki se jih ocena tiče
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora
- da sem opravila osebni pregled nepremičnine
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

### 1.9. VIRI INFORMACIJ

Za izdelavo cenitvenega poročila so bili upoštevani predpisi, smernice, strokovna literatura za ocenjevanje nepremičnin. Upoštevana je dostopna dokumentacija in ugotovitve na osnovi ogleda dne 24. 11. 2016.

Lastništvo je povzeto po Zemljiškoknjižnih izpiskih - elektronski dostop.

Pregledani in uporabljeni so podatki dostopni na spletni strani GURS-a (zemljiški kataster, kataster stavb, register nepremičnin, evidenca trga nepremičnin, podatki o javni komunalni infrastrukturi).

Upoštevane so bile analize in podatki portala Trgoskop in portala Cenilec.

Pregledani so bili oglasi na spletni strani Nepremičnine.net.

Podatki statističnega urada RS.

Na Geodetski upravi RS sem pridobila ETAŽNI NAČRT.

V mnenju so uporabljene tudi analize spletne strani SLONEP.

Poleg uporabljenih podatkov in poleg analiz, ki jih nisem izdelala cenilka, so navedeni tudi viri.

### 1.10. OBSEG DELA

Obseg dela je podan po vrstnem redu izvedenih aktivnosti:

- Pregledala sem vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na ocenjevano nepremičnino in je dostopna v javnih evidencah in je navedena v spodnjih alinejah:
- Spletni portal GURS:
- Zemljiški kataster: <https://prostor.gov.si/preg/zkzparcele.jsp>
- Kataster stavb : <https://prostor.gov.si/preg/kszstavbe.jsp>
- Register nepremičnin: <https://prostor.gov.si/preg/renznslv.jsp>
- Register prostorskih enot: <https://prostor.gov.si/preg/rpeznaslov.jsp>
- Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture: <https://prostor.gov.si/preg/zkgjiid.jsp>
- Evidenco trga nepremičnin : <https://prostor.gov.si/preg/etn/etnzhposli.jsp>
- E zemljiška knjiga (Pridobitev aktualnih zemljiškoknjižnih izpiskov): <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

- Etažni načrt.
- Preučila sem omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavane nepremičnine
- Preučila sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine veljavni predpisi (javni informacijski sistemi prostorskih podatkov mestnih občin)
- Pismo Vabilo na ogled (priporočena pošiljka)
- Izdelava Zapisnika o ogledu in tiskanje vseh pridobljenih podatkov - podlaga za ogled nepremičnine
- Ogled in dopolnitev javno dostopnih podatkov z ugotovitvami iz ogleda ter morebitni popravki, izdelava potrebnih opisov
- Na podlagi ogleda in javnih podatkov pridobitev podatkov o gradnji in značilnostih gradnje (tehnični standardi, uporabljeni materiali, arhiv ocenjevalke)
- Pridobitev podatkov o primerljivih nepremičninah glede na ugotovljeno stanje ocenjevana nepremičnine
- Izdelava pismenega poročila o tržni vrednosti ocenjevanih nepremičnin
- Oddaja cenitvenega poročila
- Izvedena je analiza najgospodarnejše zemljišča (Analizirana je fizično in zakonsko dopustna možna izraba izgradnje) - za dano nepremičnino je obstoječa raba tudi najgospodarnejša raba.

### 1.1. NALOGA V SKLEPU O POSTAVITVI CENILCA

3119 VL 43948/2014

**S K L E P**

Okrajno sodišče je v izvršilni zadevi upnika: H & H FINANCE trgovina in storitve d.o.o., Na jami 014, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. TOMAŽ HUČ, . . . proti dolžniku: RAJKO NIKOLIČ, CIRNIK 10, Mirna, ki ga zastopa Odvetniška družba Grilc, Starc in partner, o. p. d. o. o., Cesta krških žrtev 135, Krško, zaradi izterjave 24.470,00 EUR,

**s k l e n i l o :**

1. Odreja se cenitev nepremičnine ID znak 1740-1343-907, last dolžnika do celote.
2. Za cenilko se določi Karmen Bolčina Bošnjak, Kumaverjeva 14, Ljubljana.

okrajna sodnica: Nataša Zavrtanik Rupnik

### 1.2. UPORABLJENE OKRAJŠAVE

V mnenju uporabljam okrajšave. Pri tem vedno pomeni :

Polni naziv	uporabljena okrajšava
TOMAŽ HUČ, H & H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O., NA JAMI 014, 1000 LJUBLJANA	Upnik
RAJKO NIKOLIČ, CIRNIK 10, 8233 MIRNA	Dolžnik
Večstanovanjski objekt na naslovu LEPODVORSKA ULICA 23A, LJUBLJANA	Večstanovanjski objekt
ID znak 1740-1343-907	Ocenjevana nepremičnina ali tudi stanovanjski prostori

Poševen tekst v mnenju pomeni dobesedno navedbo iz citiranega dokumenta.

### 1.3. VABILO ZA OGLED NEPREMIČNINE

Na ogled sem vabila dvakrat. Zaradi obvestila zastopnika dolžnika, ki je naveden v Sklepu o postavitvi izvedenca, da dolžnika ne zastopa več, sem ponovno vabila na ogled; vabilo sem poslala dolžniku (priporočena poštna pošiljka in navadna poštna pošiljka).

#### Vabilo za 1. ogled:

<p><b>ZADEVA: VABILO NA OGLED V IZVRŠILNI ZADEVI VL 43948/2014</b></p>	<p>Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.          Kunaverjeva 14          1000 Ljubljana  <b>GSM 031 601 682</b>  <b>E-mail : bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net</b></p>													
<p>3119 VL 43948/2014</p> <p><b>SKLEP</b></p> <p>Okrajno sodišče je v izvršilni zadevi upnika: H &amp; H FINANCE trgovina in storitve d.o.o., Na jami 014, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. TOMAŽ HUČ, ... proti dolžniku: RAIKO NIKOLIČ, CIRNIK 10, Mirna, ki ga zastopa: Odvetniška družba Grilo, Stare in partner, o. p. d. o. o., Cesta krških žrtev 135, Krško, zaradi izterjave 24.470,00 EUR,</p> <p style="text-align: center;"><b>s k l e n i l o :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Odreja se cenitev nepremičnine ID znak 1740-1343-907, last dolžnika do celote.</li> <li>2. Za cenilko se določi Karmen Bolčina Bošnjak, Kunaverjeva 14, Ljubljana.</li> </ol>														
<p><b>okrajna sodnica: Nataša Zavrtanik Rupnik</b></p> <p>Spoštovani!</p> <p>Skladno s sklepom o postavitvi izvedenca vas obveščam, da bom ogled nepremičnine opravila dne:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">DATUM</th> <th style="text-align: left;">URA/MINUTE</th> </tr> <tr> <td><b>torek, 8. november 2016</b></td> <td><b>17/00 (sedemnaesti uri nič minut)</b></td> </tr> </table> <p>Prosim, da v primeru kakršnih koli dodatnih pojasnil kontaktirate z mano po <b>E-pošti</b> ali <b>po telefonu</b> (GSM 031 601 682, E-mail : bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net).</p> <p>Ogleda ne bom prestavljala razen v primeru nujnega razloga. V tem primeru z razlogom seznaniite pristojno sodnico, nasprotno stranko v izvršilnem postopku in cenilko.</p> <p>Ogled bom prestavila samo v primeru, ko bo z obrazložitvijo predhodno seznanjena pristojna sodnica in nasprotna stranka, <u>dokazila o seznaniitvi sodnice in nasprotne stranke o razlogu prestavitve ogleda na pravočasno posredovana na moj E mail: (E-mail : bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net )</u>.</p> <p>Prosim, da ne pošiljate priporočenih poštanih pošiljk na moj naslov. Elektronsko pošto redno pregledujem in bom tako z morebitnim obvestilom pravočasno seznanjena.</p> <p><b>OBVEŠČENI:</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">ZASTOPNIK UPNIKA</td> <td style="width: 40%;">TOMAŽ HUČ, H &amp; H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O., NA JAMI 014, 1000 LJUBLJANA</td> <td style="width: 40%;">priporočena pisemska pošiljka</td> </tr> <tr> <td>ZASTOPNIK DOLŽNIKA</td> <td>ODVETNIŠKA DRUŽBA GRILC, STARC IN PARTNER, O. P., D. O. O., CESTA KRŠKIH ŽRTEV 135C, SI-8270 KRŠKO</td> <td>priporočena pisemska pošiljka</td> </tr> <tr> <td>SODNICA</td> <td>NATAŠA ZAVRTANIK RUPNIK</td> <td>priporočena pisemska pošiljka</td> </tr> </table> <p><b>Prosim, da zastopnika z vabilom seznaniš svoji stranki!</b></p>		DATUM	URA/MINUTE	<b>torek, 8. november 2016</b>	<b>17/00 (sedemnaesti uri nič minut)</b>	ZASTOPNIK UPNIKA	TOMAŽ HUČ, H & H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O., NA JAMI 014, 1000 LJUBLJANA	priporočena pisemska pošiljka	ZASTOPNIK DOLŽNIKA	ODVETNIŠKA DRUŽBA GRILC, STARC IN PARTNER, O. P., D. O. O., CESTA KRŠKIH ŽRTEV 135C, SI-8270 KRŠKO	priporočena pisemska pošiljka	SODNICA	NATAŠA ZAVRTANIK RUPNIK	priporočena pisemska pošiljka
DATUM	URA/MINUTE													
<b>torek, 8. november 2016</b>	<b>17/00 (sedemnaesti uri nič minut)</b>													
ZASTOPNIK UPNIKA	TOMAŽ HUČ, H & H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O., NA JAMI 014, 1000 LJUBLJANA	priporočena pisemska pošiljka												
ZASTOPNIK DOLŽNIKA	ODVETNIŠKA DRUŽBA GRILC, STARC IN PARTNER, O. P., D. O. O., CESTA KRŠKIH ŽRTEV 135C, SI-8270 KRŠKO	priporočena pisemska pošiljka												
SODNICA	NATAŠA ZAVRTANIK RUPNIK	priporočena pisemska pošiljka												
<p>22. 10. 2016</p> <p style="text-align: right;">Karmen Bolčina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.</p>														



**Vabilo za 2. ogled:**

Karmen Boščina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.  
 Kunaverjeva 14  
 1000 Ljubljana  
**GSM 031 601 682**  
**E-mail : [bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net](mailto:bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net)**

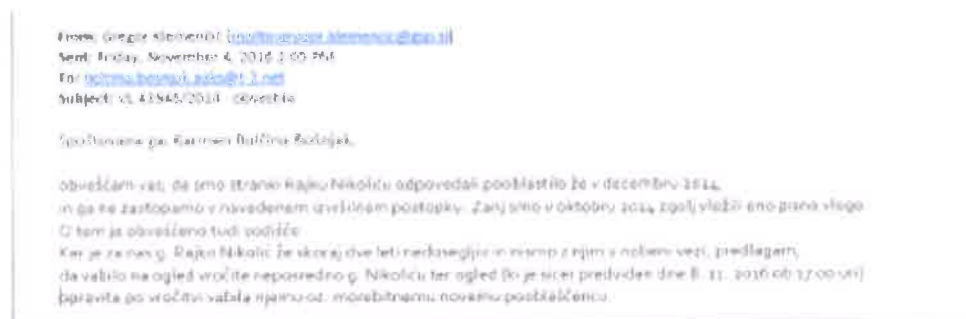
**ZADEVA: VABILO NA OGLED V IZVRŠILNI ZADEVI VL 43948/2014 - PONOVO**



**okrajna sodnica: Nataša Zavrtanik Rupnik**

**Spoštovani!**

**Skladno z obvestilom zastopnika dolžnika:**



**Obveščam upnika in dolžnika, da bom opravila ponovni ogled nepremičnine dne**

DATUM	URA/MINUTE
<b>četrtek, 24. november 2016</b>	<b>16/00 (šestnaisti uri nič minut)</b>

Prosim, da v primeru kakršnih koli dodatnih pojasnil kontaktirate z mano po **E-pošti** ali **po telefonu** (GSM 031 601 682, E-mail : [bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net](mailto:bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net) )

Ogleda ne bom predstavljala razen v primeru nujnega razloga. V tem primeru z razlogom seznanite pristojno sodnico nasprotno stranko v izvršilnem postopku in cenilko.

Ogled bom prestavila samo v primeru, ko bo z obrazložitvijo predhodno seznanjena pristojna sodnica in nasprotna stranka, **dokazila o seznanitvi sodnice in nasprotne stranke o razlogu prestavitve ogleda pa pravočasno posredovana na moj E mail:** (E-mail : [bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net](mailto:bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net) ).

Prosim, da ne pošiljate priporočenih poštinih pošiljk na moj naslov. Elektronsko pošto redno pregledujem in bom tako z morebitnim obvestilom pravočasno seznanjena.

**OBVEŠČENI:**

ZASTOPNIK UPNIKA	TOMAŽ HUC, H & H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O., NA JAMI 014, 1000 LJUBLJANA	priporočena pisemska pošiljka
DOLŽNIK	<b>RAJKO NIKOLIĆ, CIRNIK 10, 8233 MIRNA</b>	<b>priporočena in navadna pisemska pošiljka</b>
SODNICA	NATAŠA ZAVRTANIK RUPNIK	priporočena pisemska pošiljka

08. 11. 2016

Karmen Boščina Bošnjak, univ. dipl. inž. grad.



From: Gregor Klemenčič [mailto:gregor.klemencic@gsp.si]

Sent: Friday, November 4, 2016 2:05 PM

To: bolcina.bosnjak.aaks@t-2.net

Subject: VL 43948/2014 - obvestilo

Spoštovana ga. Karmen Bolčina Bošnjak,

obveščam vas, da smo stranki Rajku Nikoliću odpovedali pooblastilo že v decembru 2014, in ga ne zastopamo v navedenem izvršilnem postopku. Zanj smo v oktobru 2014 zgolj vložili eno pisno vlogo. O tem je obveščeno tudi sodišče.

Ker je za nas g. Rajko Nikolić že skoraj dve leti nedosegljiv in nismo z njim v nobeni vezi, predlagam, da vabilo na ogled vročite neposredno g. Nikoliću ter ogled (ki je sicer predviden dne 8. 11. 2016 ob 17:00 uri) pripravite po vročitvi vabila njemu oz. morebitnemu novemu pooblaščenču.

**Z datumom in uro ogleda je bil dolžnik pravočasno seznanjen; po prejemu pošiljke me je poklical po telefonu in napovedal, da me bo pred ogledom ponovno poklical. Po tem telefonskem pogovoru me dolžnik ni več kontaktiral.**

#### 1.4. POTRDILO O ODDAJI POŠTNE POŠILJKE - VABILA ZA OGLED

<p>Potrdilo o oddaji pošiljke</p> <p>RAJKO NIKOLIĆ CIRNIK 10 8233 MIRNA</p> <p>1101 LJUBLJANA SLOVENIJA 0,012kg 11061 RA 1986 4423 5 SI</p>	<p>Potrdilo o oddaji pošiljke</p> <p>H &amp; H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O. TOMAŽ HUČ NA JAMI 014 1000 LJUBLJANA</p> <p>1101 LJUBLJANA SLOVENIJA 0,012kg 11061 RA 1986 4423 5 SI</p>
<p>Potrdilo o oddaji pošiljke</p> <p>OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI IZVRŠILNI ODELEK MIKLOŠIČEVA 10 1000 LJUBLJANA</p> <p>1101 LJUBLJANA SLOVENIJA 0,012kg 11061 RA 1986 4422 2 SI</p>	<p>Potrdilo o oddaji pošiljke</p> <p>OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI IZVRŠILNI ODELEK MIKLOŠIČEVA 10 1000 LJUBLJANA</p> <p>1101 LJUBLJANA SLOVENIJA 0,017kg 11706 RA 1915 7807 1 SI</p>
<p>Potrdilo o oddaji pošiljke</p> <p>H &amp; H FINANCE TRGOVINA IN STORITVE D.O.O. TOMAŽ HUČ NA JAMI 014 1000 LJUBLJANA</p> <p>1101 LJUBLJANA SLOVENIJA 0,012kg 11706 RA 1915 7805 4 SI</p>	<p>Potrdilo o oddaji pošiljke</p> <p>ODVETNIŠKA DRUŽBA GRILC, STARC IN PARTNER CESTA KRŠKIH ŽRTEV 136C SI-8270 KRŠKO</p> <p>1101 LJUBLJANA SLOVENIJA 0,012kg 11706 RA 1915 7804 5 SI</p>

**Dolžnik je bil vabljen s priporočeno in navadno pošto pošiljko.**

## 1.5. POROČILO O OGLEDU DNE 24. 11. 2016, ZAČETEK OB 16/00 URI, KONEC OB 17/15 URI.

Ogled sem izvedla dne 24. 11. 2016 ob 16/00 uri.

Upnik in dolжник se ogleda nista udeležila in nista opravičila svoje odsotnosti.

Ogledala sem si: večstanovanjski objekt, skupne prostore, okolico, sosesko.

Tekom ogleda so bile posnete fotografije in izdelani opisi nepremičnine; del fotografij je vstavljen v izvedeniško mnenje. **Ogled je trajal več kot uro.**

## 2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

### 2.1. JAVNE EVIDENCE

Zemljiškoknjižni podatki so povzeti po javno dostopnih ZK izpiskih. Ostali podatki so povzeti po

- Zemljiški kataster: <https://prostor.gov.si/preg/zkzparcele.jsp>
- Kataster stavb : <https://prostor.gov.si/preg/kszstavbe.jsp>
- Register nepremičnin: <https://prostor.gov.si/preg/renznsrv.jsp>
- Register prostorskih enot: <https://prostor.gov.si/preg/rpeznaslov.jsp>
- Zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture: <https://prostor.gov.si/preg/zkqjiid.jsp>
- **Etažni načrt**

#### 2.1.1. JAVNI IZPISI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE IN OBJAVE

[https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi/list.html?](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/list.html?)

Iz vpogleda v javno dostopni ZK izpisek je razvidno, da nepremičnina še nima dokončnega zemljiškoknjižnega vpisa.

Na nepremičnini ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi **zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.**

**Vknjiženi sta dve hipoteki, ki pa na vrednost nepremičnine ne vplivata.**

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 30.10.2016 - 18:52:13

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe  
vir ID znaka: 3 - določi VS  
ID znak: 1740-1343-907

posamezni del št. 907 v stavbi št. 1343 k.o. 1740 - SPODNJA ŠIŠKA (ID 5423076)

vrsta: 6 - glej opis

opis: Vloženo 30.3.2000, Dn. št. 5207/2000

Na podlagi delne odločbe o denacionalizaciji z dne 29.3.2000, št. 04/04-16-351-7/95 se vpiše stanovanje izmere 27,52 m<sup>2</sup>, v stanovanjski stavbi v Ljubljani, Lepodvorska ulica 23, z začasno identifikacijsko številko: 907.E.

naslov: stanovanje, Lepodvorska ulica 23 1000 Ljubljana - dostava

#### Plombe:

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	9336349	
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica	
<b>delež:</b>	1/1	
<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	1507948*****	
osebno ime:	Rajko Nikolić	
naslov:	Cimik 010, 8233 Mima	
<b>začetek učinkovanja vpisa imetnika</b>	09.03.2011 09:10:00	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posameznih izvedeni pravici ali zazuambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
14677937	10.04.2012 13:52:48	401 - vknjižena hipoteka
16165313	08.01.2014 11:08:59	303 - zazuamba spora o pridobitvi lastninske pravice
16436147	09.05.2014 11:30:03	401 - vknjižena hipoteka

**2.2. PODATKI ZEMLJIŠKEGA KATASTRA, KATASTRA STAVB (GURS, ATLAS OKOLJA)****Zemljiški kataster, vir: GURS**

Stavba št. 1343 k.o. 17540 stoji na parceli 1178/1:

Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m <sup>2</sup> ]
1740 SPODNJA ŠIŠKA	1178/1	439

Podatki o stavbi in njenih delih:  
 Katastrska občina: 1740 SPODNJA ŠIŠKA  
 Št. stavbe: 1343

**Opisni podatki o stavbi**

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1343	Katastrski	23.08.2012

Višina stavbe [m]	Število etaž	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]	Dejanska raba stavbe
9,7	6	3	1156,9	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

**Seznam postopkov:**

Katastrska občina: 1740 SPODNJA ŠIŠKA  
 Št. stavbe: 1343

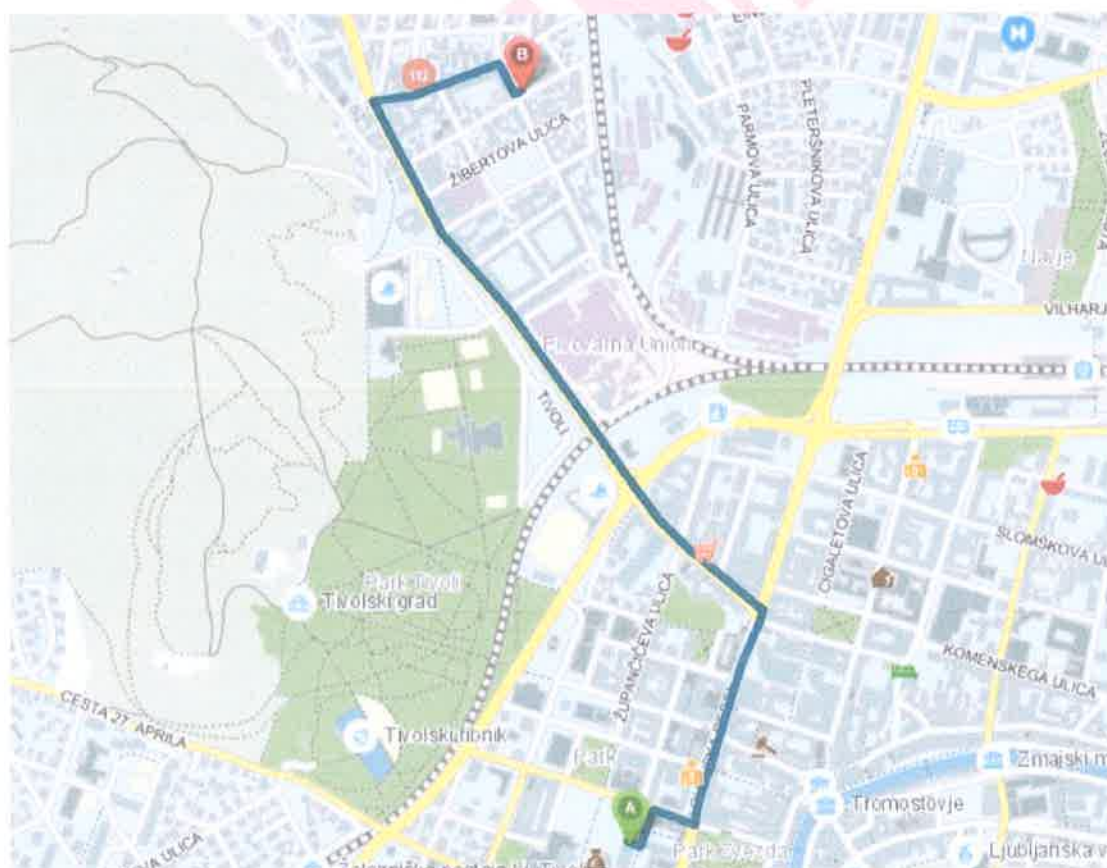
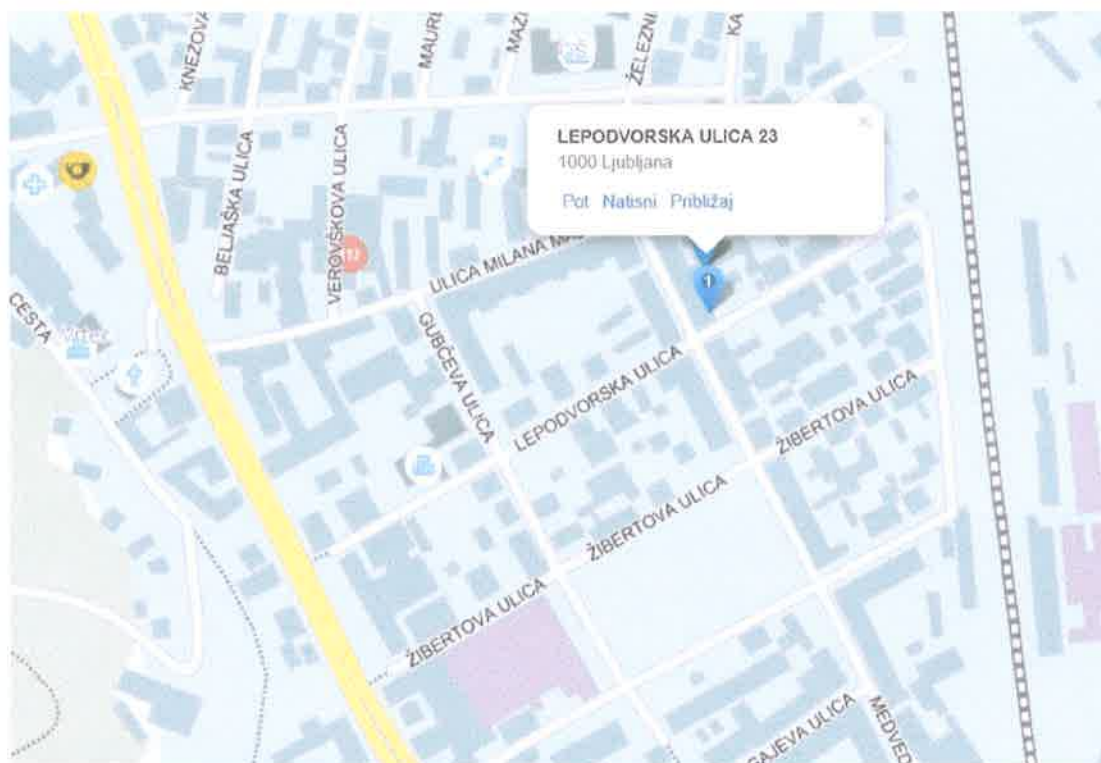
Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Št. postopka	Šifra postopka	Vrsta postopka	Datum uveljavitve
-	-	19	2/0	Vzdrževanje centralne baze stavb pod enakimi pogoji kot nastavitve - množični postopek	14.06.2000
-	-	36	6/0	Prevzem podatkov iz drugih evidenc kot množični postopek	29.02.2004
1740	SPODNJA ŠIŠKA	1017	20/1	Vpis registrskih podatkov	28.03.2007
-	-	0	6/0	Prevzem podatkov iz drugih evidenc kot množični postopek	09.02.2008
1740	SPODNJA ŠIŠKA	2565	22/2	Vpis novega dela stavbe z minimalnimi podatki v obstoječi stavbi	18.02.2011
1740	SPODNJA ŠIŠKA	2713	11/5	Vpis stavbe v KS po 81. členu ZEN	02.08.2012

Vir: atlas okolja:





## 2.1. LOKACIJA



Ljubljana, Lepodvorska ulica 23a - Trg republike 1: Dolžina: **2,2 km**

Lokacija predstavlja obrobje centra mesta, v so vsi infrastrukturni objekti (šola, vrtec, trgovine,...). Mestno središče je dostopno z avtobusi mestnega prometa.

**2.2. ETAŽNI NAČRT – PREDSTAVLJENI SO PODATKI ZA OCENJEVANE  
STANOVANJSKE PROSTORE****GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE**

Katastrska občina: (šifra – ime)	1740 SPODNJA ŠIŠKA
Številka stavbe:	1343
Naslov stavbe:	Lepodvorska ulica 23, Lepodvorska ulica 23 a, Ljubljana
Št. vloge KST:	02132-01142/2011
Št. postopka KST:	2713
Zveza IDPOS	

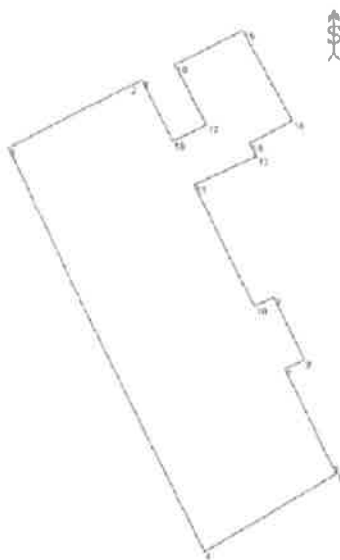
02132-1142/10

## Lega in oblika stavbe

## Obrazec K-2

Številka stavbe:	1740 - 1343	Datum:	18.4.2011
------------------	-------------	--------	-----------

Tloris stavbe  
M = 500



Vesna Mejač s.p., PRIMADOM, Savinova ulica 7, 3000 Celje Tel. 03/5482-077, 041/727-314

Številka stavbe:	1740 - 1343	Datum:	18.4.2011
------------------	-------------	--------	-----------

## Višine stavbe nadmorska višina v metrih

## Obrazec K-2

Višina stavbe		12.57	Navpičen prerez stavbe:
višina najnižje točke stavbe	H1	300.41	
višina najvišje točke stavbe	H2	312.98	
karakteristična višina	H3	303.33	
Število etaž		6	



# Načrt stavbe

Obrazec K-3N

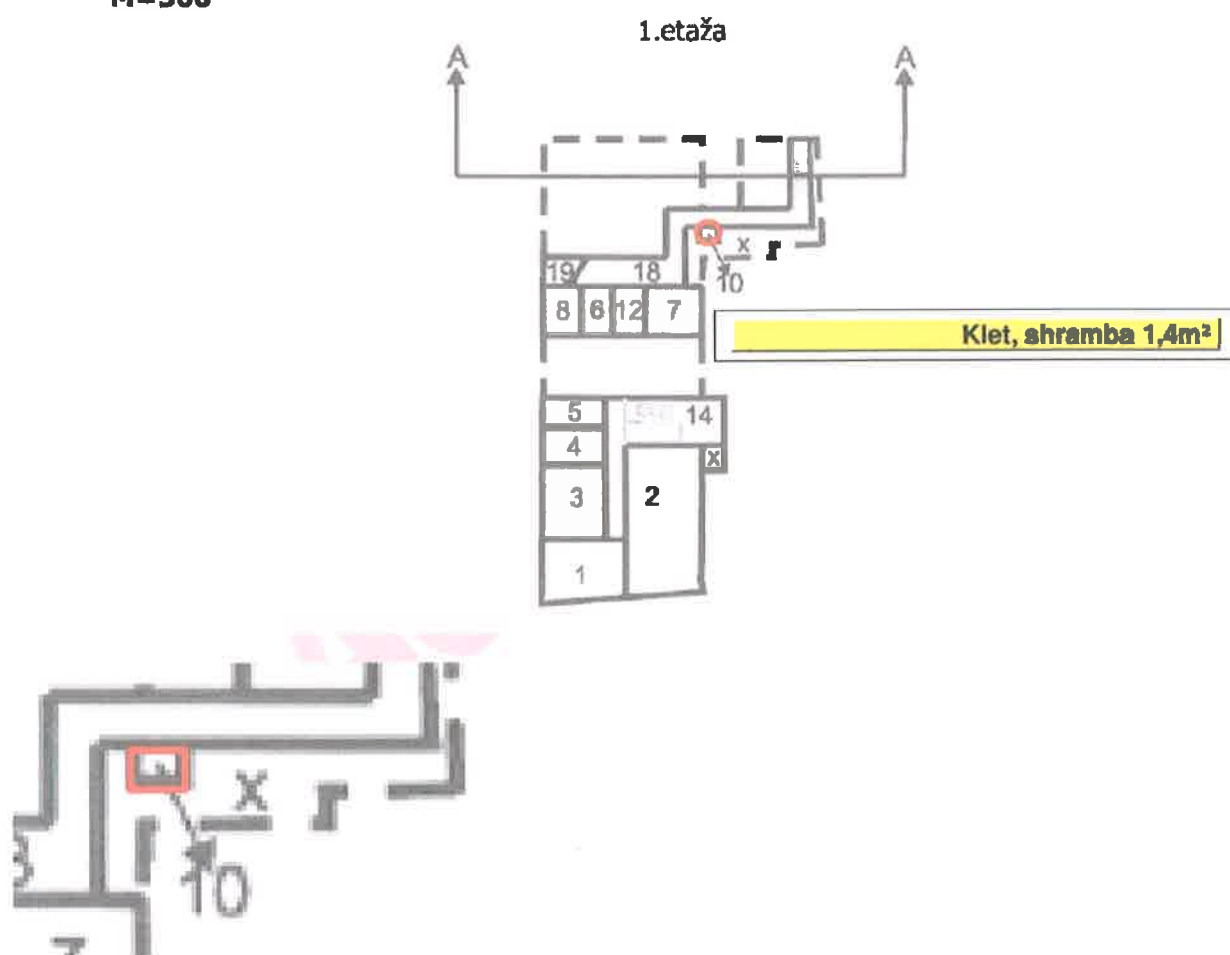
## Značilni prerezi stavbe

M=500



## Tlorisi delov stavbe po etažah

M=500



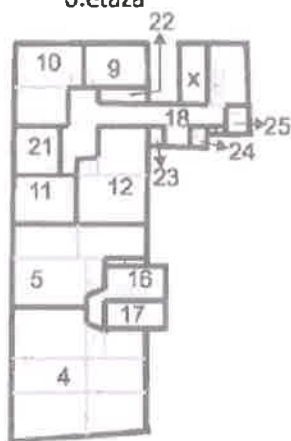
Vesna Mejač s.p., PRIMADOM, Savinova ulica 7, 3000 Celje Tel: 03/5482-077, 041/727-314

Številka stavbe: 1740 - 1343

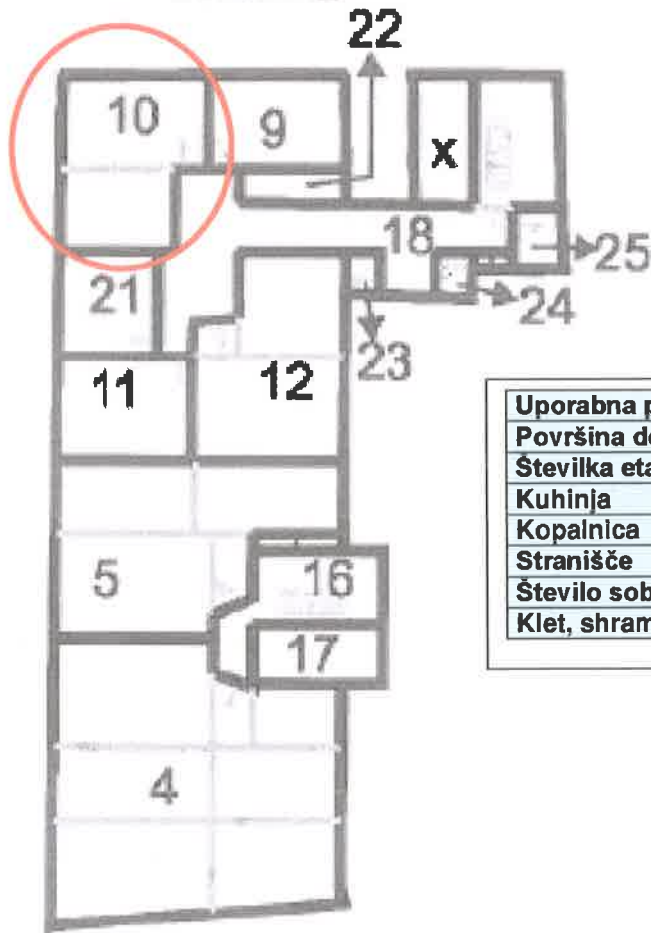
Datum: 18.4.2011

6.etaža

Obrazec K-3N

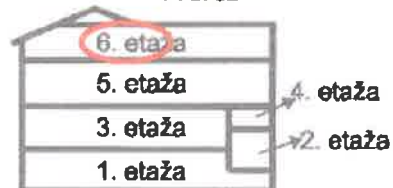


6.etaža



Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	23,7
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	26,7
Številka etaže	6
Kuhinja	Da
Kopalnica	Ne
Stranišče	Ne
Število sob	2
Klet, shramba 1,4m <sup>2</sup>	1,4

Prerez



Številka stavbe:	1740 - 1343	Datum:	18.4.2011
------------------	-------------	--------	-----------

**Podatki o stavbi in delih stavbe****Površine delov stavbe**

Številka dela stavbe	Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	Namen uporabe prostora	Površina prostora glede na namen uporabe (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )
1	84.77	10-Klet, shramba	14.57	99.34
2	123.54	10-Klet, shramba	39.16	
		3-Odprt balkon	13.39	176.09
3	84.92	10-Klet, shramba	17.89	
		3-Odprt balkon	3.75	106.56
4	69.33	10-Klet, shramba	5.93	
		Neuporabno(H<1.6m...)	16.87	92.13
5	40.63	10-Klet, shramba	8.36	
		Neuporabno(H<1.6m...)	4.01	53.00
6	76.89	10-Klet, shramba	10.81	87.70
7	63.49	10-Klet, shramba	11.86	
		11-Sušilnica, pralnica	2.79	78.14
8	87.31	10-Klet, shramba	8.26	
		Neuporabno(H<1.6m...)	3.09	98.66
9	10.69	Neuporabno(H<1.6m...)	0.82	11.51
10	23.65	10-Klet, shramba	1.35	
		Neuporabno(H<1.6m...)	1.70	26.70
11	16.74			16.74
12	28.17	10-Klet, shramba	5.97	
		Neuporabno(H<1.6m...)	2.21	36.35
13	24.20			24.20
14				55.45

**Deli stavbe**

Številka dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Površina (m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe	Št. etaže	Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka, dodatek k HS
10	105	26.70	1122102 stanovanjska	1,6	Ljubljana	Ljubljana	Lepodvorska ulica	23A

**Lastniki / upravljalci dela stavbe**

Številka dela stavbe	Ime Priimek Firma	Lastnik Uporabnik Upravljaec	Datum rojstva Matična številka	Državljanstvo	Naslov
10	NIKOLIĆ RAJKO	Uporabnik	15.7.1948	Slovensko	Cimik 10, Mima

**PRIMADOM**

Vesna Mejač Pelikan s.p.  
 Savinova ulica 7, 3000 Celje  
[info@primadom.si](mailto:info@primadom.si), 03/5482.077  
 Uradne ure: Pon – Pet od 8.00 do 9.00

Celje, 19.5.2011

Zadeva: izjava po 146. členu ZEN

Izjavljamo, da je bil elaborat za vpis stavbe v kataster stavb za stavbo Lepodvorska ulica 23 in Lepodvorska ulica 23a, Ljubljana razgrnjen na oglasni deski v stavbi od 20.4.2011 do 9.5.2011.

**PRIMADOM**  
 Vesna Mejač Pelikan, s.p.  
 Savinova ulica 7  
 3000 CELJE  
 tel. 03 5482 077

Postopek vodi: Neža Mejač

v postopku za VPIS STAVBE V KATASTER STAVB naslednji

**SKLEP**

1. Stavba s številko 1740-1343 z naslovom **LJUBLJANA, LEPODVORSKA ULICA 23 in LEPODVORSKA ULICA 23A**, ki je povezana s parcelo 1740-1178/1 v katastrski občini 1740 SPODNJA ŠIŠKA, se vpiše v kataster stavb.

2. Stavbi in delom stavbe se določijo številke, površine in dejanska raba, delom stavbe pa tudi številka stanovanja ali poslovnega prostora, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Številka dela stavbe	Številka stanovanja ali poslovnega prostora	Neto tlorisna površina dela stavbe (v m <sup>2</sup> )	Dejanska raba dela stavbe
1740-1343-1	1	99.34	1122102-stanovanjska
1740-1343-2	2	176.09	1122102-stanovanjska
1740-1343-3	3	106.56	1122102-stanovanjska
1740-1343-4	4	92.13	1122102-stanovanjska
1740-1343-5	5	53.00	1122102-stanovanjska
1740-1343-6	101	87.70	1122102-stanovanjska
1740-1343-7	102	78.14	1122102-stanovanjska
1740-1343-8	103	98.66	1122102-stanovanjska
1740-1343-9	104	11.51	1122102-stanovanjska
1740-1343-10	105	26.70	1122102-stanovanjska
1740-1343-11	106	16.74	1122102-stanovanjska

## 2.1. PODATKI REGISTRA NEPREMIČNIN

Katastrska občina	1740 SPODNJA ŠIŠKA
Številka stavbe	1343
<b>Katastrski vpis</b>	<b>DA</b>
<b>Naslov stavbe</b>	<b>Ljubljana, Lepodvorska ulica 23, 23a</b>
Dejanska raba stavbe	11 - STANOVANJSKA
Število etaž	6
Številka pritlične etaže	3
Število stanovanj	12
Število poslovnih prostorov	1
Tip stavbe	1 - samostojna stavba
Leto izgradnje stavbe	1903
Leto obnove strehe	2004
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	5 - kombinacija različnih materialov
Vrsta ogrevanja	3 - drugo ogrevanje
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Da
Priključek na omrežje za kabelsko TV	Da
Dvigalo	Ne
Vplivno območje	-
Številka dela stavbe	10
Naslov dela stavbe	Ljubljana, Lepodvorska ulica 23A
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	105
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
<b>Uporabna površina dela stavbe [m²]</b>	<b>23,7</b>
<b>Površina dela stavbe [m²]</b>	<b>26,7</b>
<b>Številka etaže</b>	<b>6</b>
Upravnik stavbe	1847210
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje
<b>Številka nadstropja</b>	<b>5</b>
Leto obnove oken	-
Leto obnove inštalacij	-
Dve ali več etaž	Da
Klima	Ne
<b>Kuhinja</b>	<b>Da</b>
<b>Kopalnica</b>	<b>Ne</b>
<b>Stranišče</b>	<b>Ne</b>
<b>Število sob</b>	<b>2</b>
Počitniški namen stanovanja	Ne
Opravljanje dejavnosti	Ne
Število sob za opravljanje dejavnosti: -	Število sob za opravljanje dejavnosti: -
Površina namenjena za opravljanje dejavnosti [m²]: -	Površina namenjena za opravljanje dejavnosti [m²]: -
<b>Klet, shramba 1,4m²</b>	<b>Klet, shramba 1,4m²</b>
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno
Št. parkirnih mest: 0	Št. parkirnih mest: 0
Model	STA
Vrednostna raven	16
Vrednost po modelu [€]	34.644

V modulu **Registra nepremičnin (REN)** so dostopne indeksirane vrednosti nepremičnin oziroma vrednosti nepremičnin na dan **31. marec 2014.**

## 2.2. PODATKI PRIDOBLENI NA OSNOVI OGLEDA DNE 24. 11. 2016 (DEL POSNETIH FOTOGRAFIJ)

Ocenjevana nepremičnina je stanovanje v večstanovanjskem objektu na naslovu LEPODVORSKA ULICA 23A, LJUBLJANA v Ljubljani.

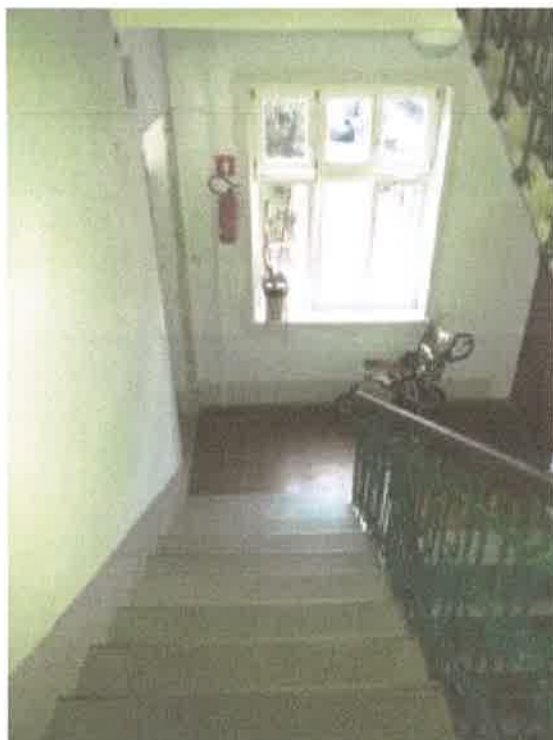
**Del fotografij posnetih tekom ogleda:**











## OPIS NEPREMIČNINE

### Leto izgradnje objekta je 1903.

Z gradbeno-konstrukcijskega vidika je najpomembnejša prenova nosilne konstrukcije. Poleg morebitnih potreb po sanaciji nosilnih konstrukcij stavb zaradi neenakomernega posedanja ali drugih poškodb, ki so posledica vertikalnih obremenitev, je izjemno pomemben vidik potresne varnosti objekta. Razvoj predpisov za potresno varno gradnjo je bil postopen, po vsakem močnejšem potresu pa so se pravila za protipotresno gradnjo dodatno razširila in zaostila. Prvi predpisi, ki so sploh vključevali potresno obtežbo kot poseben obtežni primer, so bili Privremeni tehnički propisi (PTP), ki so bili sprejeti leta 1948 v SFRJ. O potresni varnosti zgradb lahko torej grobo sodimo tudi po letu njihove izgradnje (v kombinaciji s podatkom o vrsti konstrukcijskega sistema, materialu in številu etaž). Ob pregledu zahtev predpisov o potresno varni gradnji, ki so se uporabljali na področju Slovenije v zadnjih 100 letih, lahko definiramo različna časovna razdobja izgradnje stavb, ki se razlikujejo glede na takrat veljavne predpise [Bubnov, 1996]. Na ta način lahko ocenimo delež stanovanjskih površin v stavbah, ki so potresno varne, potresno manj varne ali celo potresno ogrožene.

Glede na zgodovinske mejnike in datume sprejema posameznih predpisov o potresnovarni gradnji, spada ocenjevani objekt v obdobje (letu izgradnje je 1903)

Od 1895 do 1945 (obdobje pred in med 1. in 2. svetovno vojno). Gradnja je potekala po takrat veljavnih avstrijskih gradbenih predpisih, ki so določali debelino opečnih zidov v posameznih etažah stavbe, širino medokenskih sklopov, izdelavo stropov, požarnih zidov, masivnih stopov ipd. Kot horizontalno obtežbo so upoštevali predvsem obtežbo vetra. To obdobje večinoma odlikuje dovolj solidna gradnja, tako po zasnovi, kot pri izvedbi detajlov in izbiri materialov. V tem času se šele začela uporaba armiranega betona, pojavljajo pa se že prve visoke stavbe, ki reagirajo na potresno obremenitev povsem drugače kot toge opečne stavbe prejšnjih stoletij (Ljubljanski nebotičnik 1933).

Obravnavano stanovanje se nahaja v 2. nadstropju večstanovanjskega objekta etažnosti K+P+2nadstropji ter dvema vmesnima medetažama. V katastru je objekt vpisan kot 6-etažni; obravnavani prostori se nahajajo v 6. (zadnjem nadstropju) objekta. Objekt je bil zgrajen leta 1903, streha je bila obnovljena 2004.

Grajen je kot masivni konstruktivni sistem z vzdolžnimi in prečnimi nosilnimi zidanimi stenami ter pasovnimi temelji. Medetažne konstrukcije so lesene ter delno obokane. Predelne stene so zidane, opečne. Streha je lesena z lesenimi napušči. Kleparska dela, horizontalni in vertikalni žlebovi so montirani. Fasadni zidovi so grobo in fino ometani, zaključni sloj je apneni obrizg. Fасаda je brez ustrezne toplotne izolacije. Toplotne in hidroizolacije niso izvedene (čas izgradnje je 1903); objekt ne ustreza današnjim tehničnim predpisom in standardom.

Notranje stene skupnih prostorov so ometane in opleskane. Dostop v klet in nadstropja je po enoramnih betonskih stopnicah. Po podatkih katastra stavb in registra nepremičnin, stanovanjski prostori obsegajo dve sobi s kuhinjo brez kopalnice in WC-ja.

## 2.1. POVRŠINE OCENJEVANEGA STANOVANJA (2 sob brez kopalnice in WC-ja)

Pri oceni je upoštevana obračunska površina s kletjo.

**Neto tlorisna površina posameznega dela** je seštevek vseh neto tlorisnih površin posameznih prostorov bivalnega dela (tudi zunanjih lož in balkonov).

**Uporabna površina bivalnega dela:**

Površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov. Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori.

Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba in podobni prostori. Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

Nedokončani prostori so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino. So tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev:

- se ne ogrevajo,
- nimajo gotovih podov,
- ometi so samo grobi ali jih ni,
- inštalacije niso dokončane,
- strop proti strehi ni dokončan.

**Predmet cenitve:**

<b>Uporabna površina dela stavbe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>23,7</b>
<b>Površina dela stavbe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>26,7</b>
Številka etaže	6
Kuhinja	Da
Kopalnica	Ne
Stranišče	Ne
Število sob	2
Klet, shramba 1,4m <sup>2</sup>	1,4

UP - Uporabna površina dela stavbe [m<sup>2</sup>]:

NTP - Neto tlorisna površina dela stavbe [m<sup>2</sup>]:

OP= obračunska površina, na podlagi katere je izvedena primerjava med stanovanji, ki so bila prodana.  $OP = UP + 0,5X(NTP - UP)$

Klet in balkon sta upoštevana s korekcijskim faktorjem 0,5

## 3. IZRAČUN VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

### 3.1. POLLETNO POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2016 – URADNA EVIDENCA O DOGAJANJU NA TRGU GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE , OKTOBER 2016

#### PROMET NEPREMIČNIN

Za letošnje prvo polletje smo na slovenskem nepremičninskem trgu po še začasnih podatkih evidentirali približno 16.500 kupoprodajnih poslov v skupni vrednosti okoli 950 milijonov evrov. Število in vrednostni obseg sklenjenih poslov kažeta močan trend rasti. Število poslov se je v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 9 odstotkov, njihova nominalna vrednost pa se je zvišala za 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 se je število poslov povečalo za 16 odstotkov, vrednost pa se je zvišala kar za 26 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2007 (pred nastopom krize nepremičninskega trga) je bila vrednost evidentiranega prometa v letošnjem prvem polletju še vedno za 17 odstotkov nižja, medtem ko je bilo število sklenjenih poslov celo za 19 odstotkov večje. Vrednostni obseg evidentiranega prometa nepremičnin je bil v letošnjem prvem polletju največji od drugega polletja 2007 dalje. V primerjavi s sedaj že davnim prvim polletjem 2009, ko je bil slovenski nepremičninski trg na najnižji točki krize, je bila vrednost sklenjenih poslov višja za 68 odstotkov.

Rast nepremičninskega trga potrjuje tudi število evidentiranih prodaj po posameznih vrstah nepremičnin.

Trend rasti prodaj stanovanjskih nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutni oživitvi trga v prvi polovici leta 2014, se nadaljuje. Kljub še začasnim podatkom za 1. polletje 2016 se je evidentirano število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 8 odstotkov (stanovanja 7 odstotkov, hiše 9 odstotkov), v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa celo za 17 odstotkov (stanovanja 18 odstotkov, hiše 15 odstotkov).

Za poslovne nepremičnine se je število prodaj v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2015, ko smo evidentirali rekordno število prodaj, sicer zmanjšalo za 35 odstotkov, a je bilo za 24 odstotkov večje kot v prvem polletju 2015.

Po obratu v drugi polovici preteklega leta so razmeroma močan trend rasti števila prodaj začela kazati tudi zemljišča za gradnjo. Tako se je njihovo število evidentiranih prodaj v prvi polovici leta v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa že za 23 odstotkov.

Trend rasti kažeta tudi promet kmetijskih in gozdnih zemljišč. Število prodaj kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 povečalo za 6 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov.

### **CENE NEPREMIČNIN**

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so dosegle dno v prvem polletju 2015. Po stagnaciji v drugem polletju 2015 je bilo v prvem polletju letošnjega leta že zaznati šibak trend njihove rasti. V primerjavi z drugim polletjem 2015 so bile evidentirane cene stanovanj in hiš na ravni države v povprečju višje za okoli 3 odstotke.

Čprav so zaradi razmeroma majhnih in heterogenih vzorcev značilna velika nihanja povprečnih cen poslovnih nepremičnin, ocenjujemo, da do obrata trenda zmerne padanja njihovih cen, za razliko od stanovanjskih nepremičnin, še ni prišlo. Po preliminarinih podatkih celo kaže, da so cene pisarniških prostorov dosegle najnižjo vrednost od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007 prav v letošnjem prvem polletju.

Do največjega obrata je prišlo pri cenah zemljišč za gradnjo stavb. Po dolgoletnem izrazitem trendu padanja cen, ko so bile cene zemljišč za gradnjo na najnižji točki v povprečju že za 40 odstotkov nižje kot pred krizo, je v letošnjem prvem polletju v primerjavi s polletjem prej njihova povprečna cena na ravni države poskočila kar za tretjino.

Povprečna cena kmetijskih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 ostala praktično nespremenjena. Cene kmetijskih zemljišč sicer že od največjega znižanja v letu 2010, ko so padle za več kot petino, kažejo razmeroma stabilen trend rasti. Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 le za malenkost višja. Kmetijska in gozdna zemljišča sta vrsti nepremičnin, na kateri potek krize nepremičninskega trga ni bistveno vplival. Še posebno to velja za gozdna zemljišča, katerih cene so s posameznimi odkloni že vrsto let razmeroma stabilne.

### **PONUDBA**

Po pričakovanjih so se zaradi pomanjkanja novih stanovanj, predvsem v Ljubljani in na Obali, kjer je je povpraševanje največje, začeli obujati v času krize zaustavljeni projekti. Njihova gradnja se bo v glavnem še začela in bodo dokončani v naslednjih letih. Kljub prvim znakom oživljanja gradbene aktivnosti, o začetku novega stanovanjskega gradbenega ciklusa še ne moremo govoriti, saj tudi začetka gradnje večjih novih stanovanjskih projektov v prvi polovici letošnjega leta še ni bilo zaznati. Na bistveno povečanje ponudbe novih stanovanj bo tako treba počakati še kar nekaj časa, medtem pa se bodo verjetno dodobra počistile zaloge stanovanj iz v kriznih letih nasedlih projektov.

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, so bile v prvi polovici letošnjega leta še naprej ugodne. Najbolj na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, ki se je že pokazala tudi v povečanem prometu z njimi, vpliva nadaljnja rast obsega stanovanjskih kreditov gospodinjstvom in zgodovinsko nizke obrestne mere.

Na znatno rast prometa z rabljenimi stanovanji, ki je bila evidentirana v drugi polovici preteklega in prvi polovici letošnjega leta v vseh večjih mestih, se je trg odzval različno. Praviloma so cene rabljenih stanovanj že začele kazati trend rasti. Izjema je Maribor, kjer cene še naprej stagnirajo. Glede na povprečje države (v primerjavi z drugim polletjem 2015 je bila povprečna rast cen rabljenih stanovanj 3 odstotna) so cene zrasle podpovprečno oziroma so stagnirale še na območju Okolice Ljubljane, kljub temu da je bila tam v prvem polletju rast števila prodaj največja. V Ljubljani in na območju Obale brez Kopra je bila rast povprečne cene rabljenih stanovanj v primerjavi z drugim polletjem 2015 le malenkost višja od povprečja, najvišja pa je bila rast v Kopru (9-odstotna) in Celju (8-odstotna). V Kopru je bilo razmeroma močan trend rasti cen zaznati že v drugem polletju preteklega leta.

## Sekundarni trg

**Preglednica 1: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2014 – 2016**

Analično območje	Kazalnik	2014_I	2014_II	2015_I	2015_II	2016_I *
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2973	2994	2731	3004	3454
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.470	1.400	1.440	1.450	1.490
	Srednje leto izgradnje	1.976	1.976	1.975	1.974	1.974
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	811	886	746	773	912
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	Srednje leto izgradnje	1.972	1.973	1.974	1.972	1.971
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	55	51	54	55	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	225	214	202	205	289
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.700	1.600	1.590	1.650	1.070
	Srednje leto izgradnje	1.991	1.984	1.988	1.982	1.991
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	54	53	53	54	55

### SKLEPNI KOMENTAR

rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma sprejemljive tržne cene, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba.

Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja.

Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb.

Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja. Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje.

Pričakovati je, da bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje.

Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.

**Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija,  
I. polletje 2015 - I. polletje 2016**

Vrsta nepremičnine	2015-I	2015-II	2016-I
Stanovanja	4508	4966	5338
Hiše	2142	2260	2468
Pisarniški prostori	401	833	524
Lokali	280	463	318
Zemljišča za gradnjo	1109	1234	1369
Kmetijska zemljišča	3821	3539	4044
Gozdna zemljišča	1128	1090	1236

**Stanovanja, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016**

Kazalnik	2015-I	2015-II	2016-I
Velikost vzorca (število)	2731	3004	3454
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.440	1.450	1.490
Povprečna pogodbeni cena (€)	75.000	76.000	78.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1975	1974	1974
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	52	52

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m<sup>2</sup>) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 10 evrov. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov.

**Hiše, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016**

Kazalnik	2015-I	2015-II	2016-I
Velikost vzorca (število)	992	1131	1238
Povprečna pogodbeni cena (€)	106.000	110.000	114.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1972	1972	1972
Povprečna površina hiše (m <sup>2</sup> )	151	155	158
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	900	900

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1.000 evrov. Povprečne površine zemljišč (m<sup>2</sup>) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

**3.2. OCENA NEPREMIČNINE ZA DAVČNI NAMEN (MNOŽIČNO VREDNOTENJE, GURS, JAVNO OBJAVLJEN PODATEK)**

V modulu **Registra nepremičnin (REN)** so dostopne indeksirane vrednosti nepremičnin oziroma vrednosti nepremičnin na dan **31. marec 2014.**  
Za davčni namen sta bili ocenjevani sobi in kletni prostor ocenjeni na **dan 31.03.2014 na 34.644€.**  
**Ocena za davni namen ni bila izdelana na podlagi značilnosti ocenjevane nepremičnine.**

### 3.3. PREDNOSTI IN SLABOSTI OCENJEVANE NEPREMIČNINE

#### Prednosti:

Prednosti ocenjevana nepremičnina nima. Čeprav je lokacija ugodna (obrobje centra mesta, do najožjega središča je oddaljena ca 2,5km), ta prednost zaradi ostalih značilnosti nepremičnine bistveno ne vpliva na njeno tržno vrednost.

#### Pomanjkljivosti:

Objekt je bil grajen leta 1903 skladno s tedanjimi tehničnimi predpisi in standardi (toplotne izolacije, hidroizolacije, zvočna zaščita, uporabljeni materiali so značilni za čas gradnje in ne ustrezajo več današnjim standardom.

Čeprav je po katastru stavb obravnavana nepremičnina razvrščena pod stanovanje, ne ustreza minimalnim tehničnim pogojem za to oznako. Po katastru stavb in po etažnem načrtu, sestavljata predmetno nepremičnino dve sobi s kuhinjskim odtokom in vodo (kuhinja) brez stranišča in brez kopalnice. Dolžniku ni bilo izdano gradbeno dovoljenje za izdelavo kopalnice in WC-eja.

Medetažne konstrukcije so lesene, sobi se nahajata v zadnji – 6. etaži.

Etažni načrt je narejen, dokončni vpis etažne lastnine pa še ni sproveden, saj je nepremičnina v zemljiški knjigi vpisana z začasno oznako dela stavbe (907), v etažnem načrtu pa je oznaka dela stavbe št. 10.

### 3.4. PREGLED REALIZIRANIH PRODAJ ZA PRIMERLJIVA STANOVANJA (VELIKOST, LOKACIJA) PODATKI GURS, BAZA ETN, PRODAJE NA PROSTO KONKURENČNEM TRGU, ARHIV IZVEDENKE

Za oceno tržne vrednosti sem poiskala prodaje stanovanj v objektih grajenih v istem časovnem obdobju, kjer so vse funkcionalne zastarelosti oz. prednosti že zajete v prodajni ceni in na primerljivi lokaciji. Shrambe in kleti so v obračunski površini upoštevane s faktorjem 0,5.

Glede na podatke registra nepremičnin (nepremičnina ima izveden katastrski vpis), da predstavljajo ocenjevano nepremičnino shramba v kleti in dve sobi v 6. etaži brez WC in kopalnice (kuhinja je – kar pomeni, da je izveden kuhinjski odtok in pripeljana voda), sem izvedla prilagoditev v višini 12.000€, kjer so zajeti okvirni stroški izdelave sanitarnega prostora (kopalnica in WC, odtok za pralni stroj). Upoštevani so stroški izdelave projekta, pridobitve gradbenega dovoljenja in izvedbe.

Izvedenih je bilo večje število pravnih poslov (prodaja na prosto konkurenčnem trgu) od začetka leta 2014 dalje. Pregledani so bili vsi dostopni podatki o transakcijah. Za vsako transakcijo je bil izveden vpogled in pridobitev podatkov iz REN (register nepremičnin).

Izmed pridobljenih transakcij so bile uporabljene samo najbolj primerljive transakcije (transakcije, pri katerih je potrebno izvesti najmanj prilagoditev.

Vrsta pravnega posla: Prodaja na prostem trgu

Vrsta pravnega posla: Prodaja na prostem trgu

Vsa stanovanja imajo shrambo.

1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi

PRODAJA (Vir: TRGOSKOP)	1	2	3	4	OCENJEVANJE
Vrsta pravnega posla	Kupoprodajni posej	Kupoprodajni posej	Kupoprodajni posej	Kupoprodajni posej	
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	
Datum sklenitve pogodbe	9.6.2016	15.7.2016	13.11.2015	11.2.2014	
ID pravnega posla	272479	276194	237241	90930	
Skupna pogodbena cena	128.004	80.000	28.000	23.200	
Stevilka stavbe	1391	1296	2387	1945	
Stevilka dela stavbe	4	3	10	3	
St. stanovanja	4	3	10	3	
Vrsta dela stavbe	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	
Delavska dela stavbe	1122100	1122100	1122100	1122100	
Leto izgradnje stavbe	1900	1808	1898	1870	
Prostori stanovanja	Klet, shramba, Odprt balkon	Klet, shramba	/	Drvarnica, Stopnišče, Klet, shramba	
Prodana površina	93,00 m2	115,00 m2	34,00 m2	40,00 m2	
Stevilo zunanjih parkirnih mest / garaža	/	/	/	/	
Nadstropje dela stavbe	1	2	2	1	
Prodani solastniški deleži	1/1	1/1	1/1	1/1	
Vir:	GURS, REN	GURS, REN	GURS, REN	GURS, REN	
Katastrska občina	1740 SPODNJA ŠIŠKA	1740 SPODNJA ŠIŠKA	1739 ZGORNJA ŠIŠKA	1740 SPODNJA ŠIŠKA	
Stevilka stavbe	1391	1296	2387	1945	1343
Katastrski vpis	NE	DA	DA	DA	DA
Naslov stavbe	Lepodvorska 21	Lepodvorska ulica 34	Smrekarjeva ulica 8	Draga 37	Lepodvorska 23A
Stevilo etaž	4	3	3	4	6
Stevilka prtilčne etaže	1	2	1	2	3
Stevilo stanovanj	6	3	10	5	12
Stevilo poslovnih prostorov	0	0	0	0	1
Tip stavbe	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba
Leto izgradnje stavbe	1900	1808	1898	1870	1903
Leto obnove strehe	-	-	-	1982	2004
Leto obnove fasade	-	-	-	-	-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	5 - kombinacija različnih materialov
Vrsta ogrevanja	3 - drugo ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	3 - drugo ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	3 - drugo ogrevanje
vodovodno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
električno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
kanalizacijsko omrežje	Da	Da	Da	Da	Da
omrežje za kabelsko TV	Da	Da	Da	Da	Da
Dvigalo	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Vplivno območje	-	3 - Blizina železnice do 75m	-	-	-
Katastrska občina	1740 SPODNJA ŠIŠKA	1740 SPODNJA ŠIŠKA	1739 ZGORNJA ŠIŠKA	1739 ZGORNJA ŠIŠKA	1740 SPODNJA ŠIŠKA
Stevilka stavbe	1391	1296	2387	1945	1343



Številka dela stavbe	4	3	10	3	10
Naslov dela stavbe	Lepodvorska ulica 21	Lepodvorska ulica 34	Smrekarjeva ulica 8	Draga 37	Lepodvorska ulica 23A
Številka stanovanja	4	3	10	3	105
Katastrski vpis	NE	DA	DA	DA	DA
Dejanska raba dela stavbe	1122100	1122100	1122100	1122100	1122100
Uporabna površina [m²]	81,4	77,6	33,8	21,7	23,7
Površina dela stavbe [m²]	92,6	115,2	33,8	40,2	26,7
Obračunska površina [m²]					6
Številka etaže	3	3	3	3	1847210
Legla dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje	4 - mansarda	4 - mansarda	3 - nadstropje	3 - nadstropje
Številka nadstropja	1	2	2	1	5
Leto obnove oken	1989	-	2007	-	-
Leto obnove inštalacij	1999	-	2007	-	-
Dve ali več etaž	Ne	Ne	Ne	Ne	Da
Klima	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Kuhinja	Da	Da	Da	Da	Da
Kopalnica	Da	Da	Da	Ne	Ne
Stranišče	Da	Da	Da	Ne	Ne
Število sob	3	3	2	1	2
klet	8,3	21,4	0	18,5	1,4
balkon	2,9	0	0	0	0
garaža - v ceni	0	0	0	0	0
lastno parkirišče - v ceni	0	0	0	0	0
					

#### 4. IZVEDBA PRILAGODITEV

Pri obračunski površini je upoštevana uporabna površina s faktorjem 1, razlika med neto in uporabno površino pa s faktorjem 0,5. Razlika med neto in uporabno površino so prostori shramb in balkonov.

**Prilagoditve so izvedene z vsemi predstavljenimi prodajami.**

##### Časovna prilagoditev

Časovna prilagoditev je izvedena skladno z gibanjem transakcijskih cen, ki jih analizira GURS zadnji analizirani podatki za okolico Ljubljane:

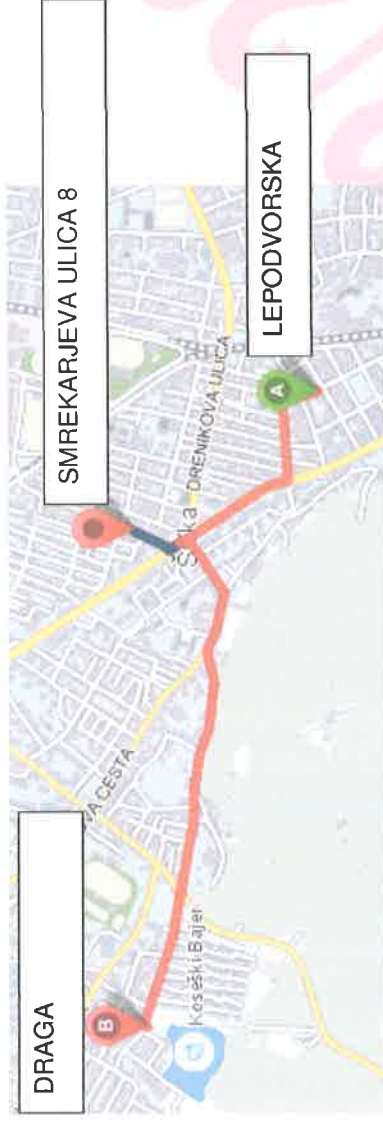
ANALITIČNO OBMOČJE	KAZALNIK	2013-1	2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1
SLOVENIJA	velikost vzorca	2.589	2.313	2.973	2.994	2.731	3.004	3.454
	povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.530	1.490	1.470	1.460	1.440	1.450	1.490
	srednje leto izgradnje	1976	1976	1976	1976	1975	1974	1974
	uporabna površina	52	51	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	velikost vzorca	672	650	811	886	746	773	912
	povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.160	1.990	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	srednje leto izgradnje	1973	1973	1972	1973	1974	1972	1971
	uporabna površina	54	52	55	51	54	55	53
OKOLICA LJ	velikost vzorca	173	170	225	214	202	205	289
	povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.840	1.750	1.700	1.600	1.590	1.650	1.670
	srednje leto izgradnje	1987	1986	1991	1984	1988	1982	1991
	uporabna površina	52	54	54	53	53	54	55

Izvedene prodaje:

Datum sklenitve pogodbe	9.6.2016	15.7.2016	13.11.2015	11.2.2014
Skupna pogodbena cena	128.004	80.000	28.000	23.200
povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )v letu prodaje	2.130	2.130	2.050	2.020
povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )v 2016-I	2.130	2.130	2.130	2.130
prilagoditev				

**Prilagoditev zaradi lokacije**

naslov	Lepodvorska 21	Lepodvorska ulica 34	Smrekarjeva ulica 8	Draga 37	Lepodvorska 21
--------	----------------	----------------------	---------------------	----------	----------------



Prilagoditev nisem izvajala; ocenjevana nepremičnina sta dve sobi in ne stanovanje, ki zadošča minimalnim tehničnim standardom. Ne glede na navedeno so lokacije (presoja stanovanjskih nepremičnin) primerljive; ocenjevana ima prednost bližine centra, lokacija Draga pa je v neposredni bližini Koseškega bajeja, ki je zaželena lokacija za bivanje.

**Prilagoditev zaradi dejanske starosti objektov**

<b>PRODAJA ST.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>OCENJEVANO</b>
Leto izgradnje stavbe	1900	1808	1898	1870	1903

Starost objektov (standard izgradnje, uporabljeni materiali...) je primerljiva.

**Dvigalo**

<b>PRODAJA ST.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>ocenjevana</b>
<b>Dvigalo</b>	<b>Ne</b>	<b>Ne</b>	<b>Ne</b>	<b>Ne</b>	
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje	4 - mansarda	4 - mansarda	3 - nadstropje	3 - nadstropje

Vse nepremičnine imajo enak dostop – stopnišče; vse se nahajajo v višjih etažah.

**Adaptacija – skupni deli (streha, fasada, ...)** Adaptacije skupnih delov nisem upoštevala. Vsa stanovanja se nahajajo v večstanovanjskih hišah, kjer lastniki vplačujejo v rezervni sklad. Obnove se izvajajo skladno s sprejetim načrtom obnov.

**Parkiranje**

Vsa prodana stanovanja so bila prodana brez lastniških parkirnih mest ali garaž, režim parkiranja je za vse primerljiv.

**Obračunska površina**

(Izračun vrednosti na 1 m<sup>2</sup> je izračunan na obračunsko površino, kjer je upoštevan faktor 0,5 za kleti in balkone.

TV = tržna vrednost

OP = obračunska površina

UP = uporabna površina

NTP = neto tlorisna površina

F = faktor prilagoditve

**Kopalnica, WC**

Glede na dejstvo, da obravnavano stanovanje nima kopalnice in WC-eja, je primerljivo samo s prodajo št. 5.

Navedeno sem upoštevala s približno oceno stroška izvedbe kopalnice in WC (izdelava projekta, pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedba v starem objektu, kjer so medetažne konstrukcije lesene) v višini **12.000€**.

Ostalih prilagoditev nisem izvajala. Ocenjujem, da je nepremičnina manj tržno zanimiva in težko prodajljiva. Ocenjena tržna vrednost je osnova za prvo izključno ceno na javni dražbi. Vse ostale prilagoditve so manj zanesljive glede na stanje obravnavane nepremičnine in jih nisem izvajala.

**IZVEDBA PRILAGODITEV**

PRODAJA (Vir: TRGOSKOP)	1	2	3	4	OČENJEVANJE
Vrsta pravnega posla podrobno	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	Prodaja na prostem trgu	
Datum sklenitve pogodbe	9.6.2016	15.7.2016	13.11.2015	11.2.2014	
ID pravnega posla	272479	276194	237241	90930	
Skupna pogodbena cena	128.004	80.000	28.000	23.200	
Vrsta dela stavbe	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	Stanovanje	
Dejanska dela stavbe	1122100	1122100	1122100	1122100	
Leto izgradnje stavbe	1900	1808	1898	1870	
Prostor stanovanja	Klet, shramba, Odprt balkon	Klet, shramba	/	Drvarnica, Stopnišče, Klet, shramba	
Prodana površina	93,00 m <sup>2</sup>	115,00 m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>	
Število zunanjih parkirnih mest	/	/	/	/	
Nadstropje dela stavbe	1	2	2	1	
Stavba je dokončana	Da	Da	Da	Da	
Prodani solastniški delež	1/1	1/1	1/1	1/1	
<b>Naslov stavbe</b>	<b>Lepodvorska ulica 21</b>	<b>Lepodvorska ulica 34</b>	<b>Smrekarjeva ulica 8</b>	<b>Draga 37</b>	<b>Lepodvorska ulica 23, 23A</b>
Število etaž	4	3	3	4	6

Številka pritlične etaže	1	2	1	2	1	2	3
Število stanovanj	6	3	10	5			12
Število poslovnih prostorov	0	0	0	0			1
Tip stavbe	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba	1 - samostoječa stavba
Leto izgradnje stavbe	1900	1808	1898	1870	1903		1903
Leto obnove strehe	-	-	-	1982	2004		2004
Leto obnove fasade	-	-	-	-	-		-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	1 - opeka	5 - kombinacija različnih materialov		
Vrsta ogrevanja	3 - drugo ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	3 - drugo ogrevanje	2 - centralno ogrevanje	3 - drugo ogrevanje		
vodovodno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da		Da
električno omrežje	Da	Da	Da	Da	Da		Da
kanalizacijsko omrežje	Da	Da	Da	Da	Da		Da
omrežje za kabelsko TV	Da	Da	Da	Da	Da		Da
Dvigalo	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne		Ne
Številka stanovanja	4	3	10	3	105		105
Katastrski vpis	NE	DA	DA	DA	DA		DA
Dejanska raba dela stavbe	1122100	1122100	1122100	1122100	1122100		1122100
Uporabna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	81,4	77,6	33,8	21,7			23,7
Površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	92,6	115,2	33,8	40,2			26,7
Številka etaže	3	3	3	3			1847210
Lega dela stavbe v stavbi	3 - nadstropje	4 - mansarda	4 - mansarda	3 - nadstropje	3 - nadstropje		3 - nadstropje
Številka nadstropja	1	2	2	1	5		5
Leto obnove oken	1989	-	2007	-	-		-
Leto obnove inštalacij	1999	-	2007	-	-		-
Dve ali več etaž	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne		Da
Klima	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne		Ne
Kuhinja	Da	Da	Da	Da	Da		Da
Kopalnica	Da	Da	Da	Da	Da		Ne
Stranišče	Da	Da	Da	Da	Da		Ne
Število sob	3	3	2	1	2		2
Počitniški namen stanovanja	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne		Ne
klet	8,3	21,4	0	18,5			1,4
balkon	2,9	0	0	0			0

garaža - v ceni		0	0	0	0	0	0
lastno parkiŝče - v ceni		0	0	0	0	0	0
časovna prilagoditev f	1.000		1.000	1.039		1.054	
časovna prilagoditev €	128.004		80.000	29.093		24.463	
sanitarni prostori	-12.000		-12.000	-12.000		0	
končna prilagoditev	116.004		68.000	17.093		24.463	
obračunska površina [m2]	87		96,4	33,8		30,95	25,2
prilagojena cena €/m2 OP	1.333		705	506		790	
opombe	Ne upoštevam						

**Prodaje št. 1 ne upoštevam v končni analizi; vzrokov za odstopanje ne poznam.**

OP= obračunska površina	€/m2	enota
POVPREČNA VREDNOST	667	€/m2 OP
Obračunska površina	25,2	
TV ID znak 1740-1343-907	16.813	€
TV ID znak 1740-1343-907 ZAKROŽENO (celotna nepremičnina)	16.800	€

OP=obračunska površina

Ocenjujem, da tržno vrednost ocenjevane nepremičnine predstavlja aritmetična sredina prilagojenih cen prodaj 2.3.4. Tržna vrednost nepremičnine ID znak 1740-1343-907 brez kletne shrambe in garaže) je ocenjena na 16.800€.



#### 4.1. MANJŠANJE VREDNOSTI (174. ČLEN ZIZ, KI PO PRODAJI NE UGASNEJO)

##### 174. člen

##### **(Služnosti, stavbne pravice in stvarna bremena)**

Stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Pregledala sem zemljiškoknjižne izpiske.

Na javno dostopnem elektronskem ZK izpisku ni razviden obstoj osebnih služnosti in stavbnih pravic, ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

#### 5. ZAKLJUČKI

Namen vrednotenja je določitev tržne vrednosti nepremičnine v postopku izvršilne zadeve VL 43948/2014.

Ocenjujem, da je za oceno tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine najbolj primeren način tržnih primerjav. Za izbrani način je na voljo največ zanesljivih podatkov.

Nepremičnina je vrednotena na dan ogleda 24. 11. 2016.

Datum ogleda nepremičnine je 24. 11. 2016.

Datum izdelave cenitvenega poročila je 01. 12. 2016.

Iz dokumentacije v sodnem spisu ni razvidno, da bi na nepremičnini obstajale pravice iz 174. Člena Zakona o izvršbi in zavarovanju ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo.

Za oceno tržne vrednosti sem poiskala prodaje stanovanj v objektih grajenih v istem časovnem obdobju, kjer so vse funkcionalne zastarelosti oz. prednosti že zajete v prodajni ceni in na primerljivi lokaciji. Shrambe in kleti so v obračunski površini upoštevane s faktorjem 0,5.

Glede na podatke registra nepremičnin (nepremičnina ima izveden katastrski vpis), da predstavljajo ocenjevano nepremičnino shramba v kleti in dve sobi v 6. etaži brez WC in kopalnice (kuhinja je – kar pomeni, da je izveden kuhinjski odtok in pripeljana voda), sem izvedla prilagoditev v višini 12.000€, kjer so zajeti okvirni stroški izdelave sanitarnega prostora (kopalnica in WC, odtok za pralni stroj). Upoštevani so stroški izdelave projekta, pridobitve gradbenega dovoljenja in izvedbe.

**Ocenjujem, da je nepremičnina manj tržno zanimiva in težko prodajljiva. Ocenjena tržna vrednost je osnova za prvo izklicno ceno na javni dražbi.**

Tržna vrednost nepremičnine je ocenjena na 16.800 €.

Ljubljana, 01. 12. 2016

  
Karmen Bolčina Bošnjak univ.dipl.lng.gr.

