



VS0096761711

1

J 1728/2020

## **POROČILO o OCENJEVANJU**

### **VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

**Stanovanjska hiša št.savbe 54. garaža št.stavbe 52.  
K.O. 2683 GRIČ, Grič 49.,Ljubljana (nedokončana).  
ID znak: 2683-904/3**

**Ljubljana 08.02.2022.**

**Cenilec  
sodni cenilec za gradbeništvo-  
gradbeništvo splošno  
Mavsar Irena**

**Predmet ocenjevanja:**

**Nepremičnina:**

**Stanovanjska hiša št.savbe 54. , garaža št.stavbe 52.  
K.O. 2683 GRIČ, Grič 49.,Ljubljana (nedokončana).  
ID znak: 2683-904/3**

**Zemljiškoknjižni podatki :**

**Redni izpisi iz zemljiške knjige z dne 14.10.2021.:**

**ID znak: 2683-904/3**

**K.O. 2683 Grič parcela št. 904/3**

**Omejitveni pogoji:**

V zemljiški knjigi je vknjižena stvarna služnost(nujna pot) nepravo stvarno breme,za sosednje parcele in vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe Okrajnega sodišča v Ljubljani, kar ne upošte nepremičnine.vam v tej oceni vrednosti.

**GURS:**

parcela št. 904/3: - 944,00 m<sup>2</sup>

dejanska raba : poseljena zemljišča,tloris stavbe

namenska raba:

površine podeželjskega naselja

najbolj.kmetijsko zemljišče

<b>stavbno zemljišče</b>	<b>skupaj</b>	<b>944,00 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	---------------	-----------------------------

**Lastnik nepremičnine:**

**TADEJ ČEKELIŠ**

**lastninski delež do 1/2**

V zemljiško knjigo so vpisani samo lastninski deleži, zato ocenim tržno vrednost celotne nepremičnine in nato izračunam lastniški delež dolžnika do 1/2.

**Naročnik ocenjevanja:**

S sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani št.0865 I 1728/2020.,dopis sem prevzela 6.10.2021., sem bila imenovana za sodno cenilko v izvršilni zadevi upnika: Silvester Ogrin,Drenov grič 15., Vrhnika,proti dolžniku: Tadej Čekeliš, Grič 49.,Ljubljana, zaradi izterjave 23.310,16 EUR.

**Odreja se cenitev nepremičnine:**

**ID znak: 2683-904/3**

**lastninski delež 1/2**

**Ogled nepremičnine:**

Za ogled nepremičnine - stanovanjska hiša št. stavbe 54 in garaže št. 52.v K.O. 2683 Grič za dan 28.10.2021.Vabilo dolžnik ni prevzel, in nisem šla na ogled. Po pogovoru z odv. Samo Mirt Kavškom sem poslala novo vabilo za dan ogleda 10 12 2021., ogleda se je udeležil dolžnik in solastnik nepremičnine g. Tadej Čekeliš. Omogočil mi je vstop v 1.nadstropje , pritličje,klet in garaža so bili zaklenjeni.

**Namen ocenjevanja:**

Ocenjuje se tržna vrednost nepremičnine v izvršilnem postopku Okrajnega sodišča v Ljubljani.

**Neto tlorisna površina :**

glej post izmere:

<b>1. Stanovanjska hiša št. stavbe 54:</b>	192 m <sup>2</sup>
prizidek      cca	40 m <sup>2</sup>
	<hr/> 232 m <sup>2</sup>
<b>2. Garaža št.stavbe 52.</b>	20,8 m <sup>2</sup>
<b>3. Nadstrešek</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>neto površina</b>	<b>skupaj 282,8 m<sup>2</sup></b>

**Cenilec:**

Mavsar Irena ,Ljubljana,se z Odločbo št. 165- 04- 552/00 z dne 25.02.2004.,RS Ministrstvo ročje gradbeništvo - gradbeništvo splošno.

Licenca št.; GR 159, november 2020. SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja nepremičnine.

Predložitev dokazil-seznanitev: dopis št. 705-1073/2013/12 z dne 4.8.2017.,Ministrstvo za pravosodje Ljubljana-Mavsar Irena sem izpolnila svojo obvezo po izobraževanju.

**Datum ocenjevanja:**

z vrednostmi per. 08.02.2022.

Ogled nepremičnine: 10.12.2021.

Datum izdelave: 08.02.2022.

**POVZETEK CENITVENEGA POROČILA O OCENI VREDNOSTI:**

Predmet ocenjevanja:

**Stanovanjska hiša št.savbe 54. , garaža št.stavbe 52.**  
**K.O. 2683 GRIČ, Grič 49.,Ljubljana (nedokončana).**  
**ID znak: 2683-904/3**

**Lastnik nepremičnine:**

**TADEJ ČEKELIŠ**

**lastninski delež do 1/2**

**Naročnik ocenjevanja:**

Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani št.0865 I 1728/2020.,dopis sem prevzela 6.10.2021.

**Ogled na kraju samem:**

Ogled nepremičnine sem opravila dne 10.12.2021. v prisotnosti g. Tadeja Čekeliša.

**Ocena vrednosti:**

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na podlagi ogleda,dostopnih podatkov o nepremičnini (GURS,kataster stavb ,ZK) in z tržnimi razmerami v regiji,ob upoštevanju trenutne uporabe,

namembnosti in lastništva ter po drugih javno dostopnih podatkih.

Oceno vrednosti opravi ob predpostavkah, da je notranjost stavbe skladna z obdobjem gradnje in s stanjem nepremičnine; da so podatki uradnih evidenc nepremičnin pravilni in točni. Za izvršilni postopku obseg opravljenega dela zadostuje za izdelavo ocene tržne vrednosti nepremičnine.

#### Neto tlorisna površina :

glej post izmere:

<b>1. Stanovanjska hiša št. stavbe 54:</b>	192 m <sup>2</sup>
prizidek      cca	40 m <sup>2</sup>
	<hr/> 232 m <sup>2</sup>
<b>2. Garaža št. stavbe 52.</b>	20,8 m <sup>2</sup>
<b>3. Nadstrešek</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>neto površina</b>	<b>skupaj 282,8 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. 08.02.2022.

Ogled nepremičnine: 10.12.2021.

Datum izdelave: 08.02.2022.

Povzetek končne ocene vrednosti:

<b>Ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine:</b>		
<b>Stanovanjska hiša št. stavbe 54. , garaža št. stavbe 52. K.O. 2683 Grič, Grič 49., Ljubljana (nedokončana).</b>		
<b>ID znak: 2683-904/3</b>		
<b>z vrednostjo per. 08.02.2022.</b>	<b>1/1</b>	
<b>znaša</b>	<b>skupaj</b>	<b>404.797,29 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 (ne upoštevam)
- c. način primerljivih prodaj-tržni pristop (ne upoštevam)
- d. uskladitev in končna ocena vrednosti

#### Dokumentacija:

- ZK izpisek
- GURS -javni vpogled v podatke o nepremičninah

#### 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 mojo 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.

#### 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.
- Novi Gradbeni zakon, s pričetkom veljavnosti 1.6.2018.
- 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 GENILEC- SICGRAS.
- Zemljiškoknjižni izpiski, po podatkih v zemljiški knjigi.
- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2021.
- 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 o slovenskem trgu nepremičnin za LETO 2020.- GURS avgust 2021.:**

Poročilo temelji na podatkih o sklenjenih nepremičninakih poslih v letu 2020., ki jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje sporočil pošiljajo na GURS v Evidenco trga nepremičnin (ETN)

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so se še naprej rastle.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom 2019. na ravni države zmanjšalo za 17%.

Po normalizacija poslovanja z nepremičninami (februar 2021.) je bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo. Vzrok omejevanje poslovanja je bil zaradi COVID 19, povpraševanje pa se ni zmanjšalo.

Za poslovne nepremičnine (pisarne in lokali) pa se je število realiziranih transakcij zmanjšalo za 30%.

Število transakcij z zazidljivimi zemljišči pa se je povečalo za 10%.

Skupno število transakcij kmetijskih in gozdnih zemljišč je lani na ravni države upadlo za 12%.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Tako v urbanističnih središčih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo.

Na ravni države so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020. v primerjavi z letom 2019. višje za 3 do 4 %. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta.

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

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

Glede na stanovanja v gradnji se vpliv večjega števila novih stanovanj na trgu lahko pričakuje v naslednjih dveh letih.

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

Promet kmetijskih zemljišč glede na prodano število parcel zaznava manjše povečanje, bistveno se pa povprečne cene kmetijskih zemljišč niso spremenile.

Promet gozdnih zemljišč glede na prodano število parcel in površin raste. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih bistvenih sprememb povprečnih cen gozdnih zemljišč ni bilo zaznati.

Ugodne gospodarske okoliščine še naprej vspodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah in s tem rast cen nepremičnin, ki se nadaljuje tudi v letu 2018.!

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

**Standard in definicija vrednosti:**

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

- MSOV 2017. - januar 2017. in dopolnitev MSOV, ki stopi v veljavo 31.01.2020.

Tržna vrednost MSOV 2017., 2020. 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 neofvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine je ugotovitev oceno pravične tržne vrednosti nepremičnine.

Pravična tržna vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi in dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

**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 nevarnosti, 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 posesi, 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 ustrežnem 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.

### 4. Končna vrednost:

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin ocenjujem, da ocenim TRŽNE VREDNOSTI stavbnega zemljišča po tržnem pristopu in ocena gradbene vrednosti do III. gradbene faze po nabavnovrednostnem načinu - upoštevani so podatki po PEG portalu.

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.

#### Ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine:

**Stanovanjska hiša št. stavbe 54., garaža št. stavbe 52. K.O. 2683 Grič, Grič 49., Ljubljana (nedokončana).**

**ID znak: 2683-904/3**

**z vrednostjo per. 08.02.2022.**

**1/1**

**znaša skupaj**

**404.797,29 EUR**

Poročilo ima število 17 listov in je izdelano v dveh izvodih, od katerih prejme naročnik en izvod, izvajalec pa sprejme en podpisan izvod.

### 1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

#### OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.

Predmet ocenjevanja je stanovanjska hiša št. stavbe 54., garaža št. stavbe 52. K.O. 2683 Grič, Grič 49., Ljubljana v postopku adaptacije, nedokončana in nevseljena.

**OPIS OKOLJA:**

Enostanovanjska hiša se nahaja v naselju Grič blizu naselja Bokalcev na Viču.

**OPIS ZEMLJIŠČA:** Zemljišče leži v ravnini ob dovozni cesti.

**DOSTOP:** Dostop je iz urejene asfaltirane ceste.

**INDIVIDUALNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:** v okolju se nahaja elektro in vodovodno komunalno omrežje, po podatkih GURSa kanalizacije ni.

**KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:**

Ceste so asfaltirane in ima naselje v bližini mestni avtobusni prevoz.

**DRUŽBENI DEJAVNIKI:**

V bližini se nahaja osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda, pravne institucije so v oddaljenosti do 10 km.

**2.2 OPIS in ANALIZA OBJEKTA:****1. Stanovanjska hiša št. stavbe 54:**

Stanovanjska hiša je v adaptaciji ni dokončana in ni vseljena.

Plošča nad pritličjem je lesen tramovni strop slabe izvedbe-možnost udora, nad 1. nadstropjem je monta strop.

Pritličje ima delno izdelane instalacije in finalno izdelavo sten, vgrajena so okna.

Prvo nadstropje je v surovem stanju - III. gradbena faza.

Isto je prizidek za katerega po izjavi lastnika ni pridobljeno gradbeno dovoljenje

Prizidane so zunanje stopnice za dostop v 1. nadstropje, podest ni dokončan.

V pritličje je ločen vhod.

Objekt NI potresno grajen in ga je potrebno statično sanirati- izdelati armiranobetonsko poščo nad pritličjem...

V primeru, da se investitor odloči za nadomestno gradnjo nastanejo stroški rušitve !

Objekt je zgrajen 1950. leta, kdaj se je pričela adaptacija mi ni znano. Sedaj se na objektu ne vršijo gradbeno obrtniška dela, objekt ni vseljen. Streha je bila obnovljena 1970 leta.

V pritličje, klet in garažo mi ni bil omogočen vstop.

**Konstrukcija:**

Temelji:	armiran beton
Zidovi:	opeka
Strop:	lesen tramovni strop, slaba izvedba-možnost udora
Streha:	dvokapnica
Fasada:	delno prvotna izdelava
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	Objekt je zgrajen 1950 leta- starost objekta je 72 let
Okna:	delno PVC

Vrata: delno v pritličju  
 Stene: v PT grobo izdelane  
 Stropovi: neizdelani  
 Tlaki: niso izdelani  
 Višina prostorov: vse v III. gradbeni fazi

Instalacije v objektu:

Elektrika: groba el. Instalacija v PT  
 Vodovod: isto  
 Kanalizacija: nima priključka v javno kanalizacijo (GURS)

## OPREMA NI PREDMET CENITVE I

### Stanje in vzdrževanje objekta:

Stanovanjska hiša je v postopku adaptacije, ni dokončana, ocena cca v III. gradbeni fazi.

### Zunanja ureditev:

Zunanja ureditev je urejena v ravnini z nasipom peska in travnik.

## 2. Garaža št. stavbe 52.:

Samostojni pritlični garažni objekt je zgrajen z opeko, ravno streho in vgrajenimi garažnimi vrati. Objekt je bil zgrajen 1965 leta, starost objekta je 57 let.

### 3. Lesen nadstrešek:

Pred objektom ob cesti stoji lesen nadstrešek z odprtimi stenami kot pokrito parkirišče.

### 3. Analiza najugodnejše uporabe:

Tržna vrednost nepremičnine odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

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

Najgospodarnejša uporaba nepremičnine je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe nepremičnine ali na neko drugačno vrsto uporabe.

Najugodnejša uporaba sredstva za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je potrebno upoštevati njegov prispevek v celotni vrednosti skupine.

Analiza najgospodarnejše uporabe vključuje premislek in preverbo:

- da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj se bi tržnim udeležencem zdelo primerno, ali je smiselna in verjetna.
- ali je predvidena uporaba zakonito dopustna, z dovoljeno rabo prostora v skladu s sprejeto prostorsko zakonodajo -OPN.
- da je je fizično možna, finančno izvedljiva, da bi se z upoštevanjem stroškov sprememb uporabe ustvari zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

V naravi na parceli št. 904/3 stanovanjska hiša v postopku obnove, pritlična garaža in prizidek. Za enostanovanjsko hišo zgrajeno na zemljišču v izmeri 944 m<sup>2</sup> ni najboljša uporaba nepremičnine.



**IZMERE:****1. Stanovanjska hiša št. stavbe 54:**

po podatkih GURSa je neto izmera skupaj 159,9 m<sup>2</sup>

Preverjam neto izmere:

GURS: zemljišče pod stavbo pred 2006.letom: \*80 m<sup>2</sup> bruto ena etaža  
 80,00 x 0,80 = 64,00 m<sup>2</sup> neto ena etaža

. Klet 64,00 m<sup>2</sup>  
 - pritličje 64,00 m<sup>2</sup>  
 - 1. nadstropje 64,00 m<sup>2</sup>

**1. stanovanjska hiša neto površina skupaj** 192,00 m<sup>2</sup>  
 - prizidek cca 40,00 m<sup>2</sup>  
**232,00 m<sup>2</sup>**

**2. Garaža št. stavbe 52.:**

GURS: zemljišče pod stavbo pred 2006.letom: \*26 m<sup>2</sup> bruto ena etaža  
 PT 26,00 x 0,80 = 20,80 m<sup>2</sup> neto

**3. Lesen nadstrešek:**

ocena 30,00 m<sup>2</sup>  


---

**1.-3. neto površina ..... skupaj 282,80 m<sup>2</sup>**

**3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI.****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 podobnih zemljišč na trgu nepremičnin.

**- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2021.**

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| - uporabna vrednost glede na namembnost | - enostanovanjska hiša            |
| - funkcionalna ugodnost                 | - lokacija - K.O.GRIČ             |
| - izrabljenost zemljišča                | - klet,vis.pritličje,I.nadstropje |
| - gostota pozidave                      | - srednja pozidava                |
| - lokacija                              | - z dostopom po asfaltirani cesti |

**a. Individualna komunalna oprema:**

Stanovanjska hiša ima komunalne priključke. V naselju se nahaja komunalno omrežje elektrike,vodovoda in kanalizacije.

**b. Kolektivna komunalna oprema:**

objekti in naprave kolektivne rabe:  
 Asfaltirane ceste do objekta z betonskimi robniki.

**c. Izračun:**

za stavbišče stavbišče in funkcionalno zemljišče -ocena po tržnem pristopu:

**C. Način primerljivih prodaj -TRŽNI PRISTOP- stavbno zemljišče**

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

**Obravnavana nepremičnina- stavbno zemljišče:****K.O. 2683 GRIČ:**parc. št. 904/3: - 944,00 m<sup>2</sup>**stavbno zemljišče skupaj 944,00 m<sup>2</sup>**

V zemljiški knjigi je vknjižena stvarna služnost (nujna pot) nepravo stvarno breme, za sosednje parcele.

portal "CENILCI" SICGRAS Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, po podatkih GURSA evidenca trga nepremičnin-ETN o realiziranih prodajnih poslih na prostem trgu nepremičnin za stavbna zemljišča- za K.O. Grič ni podatkov, upošteva se bližnje K.O. za leto 2021.:

**PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - stavbno zemljišče - ETN:**

opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.
ID posla	545.854	535.055	632.311	541.886
sklenitev posla	31.05.2021.	2.12.2021.	4.11.2021.	10.5.2021.
lokacija K.O. GRIČ	Glince	Glince	Glince	Šujica
velikost parc. 944 m <sup>2</sup>	983	596	404,00	855 m <sup>2</sup>
pogodbena vrednost	332.000,00	205.000,00	185.000,00	195.000,00 EUR
EUR/m <sup>2</sup>	337,74	343,96	457,92	228,07 EUR/m <sup>2</sup>
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna	EUR/m <sup>2</sup>			341,92 EUR/m <sup>2</sup>

Opravim prilagoditve na primerljivih nepremičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo, predvideno izgradnjo, velikost zemljišča....

**ELEMENTI PRIMERJAVE - PRILAGODITVE:**

Ocenjevana nepr.	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.
lokacija K.O. GRIČ	slična	slična	slična	slična
velikost parc. 944 m <sup>2</sup>	slična	večja -3	večja -6	slična -2
komunal. opr.:	slična	slična	slična	slična
tržnost	5	5	5	5
prilagoditve	5	2	-1	3
prodajna cena	337,74	343,96	457,92	228,07 EUR/m <sup>2</sup>
ocenjevane nep.	354,63	350,84	453,34	234,91 EUR/m <sup>2</sup>
ocenjena vrednost stavbnega zemljišča - povprečna	EUR/m			348,43 EUR/m <sup>2</sup>
izračun:				
stavbno zemlj. m <sup>2</sup>	944 x	348,43 EUR/m <sup>2</sup>	=	328.918,27 EUR
<b>Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju</b>				
znaša skupaj				<b>328.918,27 EUR</b>



### 3.2. OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

#### A. Ocena vrednosti po nabavno vrednostnem načinu - gradbena vrednost:

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.

#### - PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2021.

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost, ki vsebuje:  
enostanovanjska hiša K+P+N, 150 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, samostojna stavba :  
zahtevnost objekta : III.

1. strošek gradbenih, obrtniških, instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta - za m <sup>2</sup> neto površine		z DDV	
			1.094,19 EUR/m <sup>2</sup>
2. stroški za projektno dokumentacijo, soglasja...	8,60%	94,10	"
3. upravljanje in vodenje projekta, stroški finans. projekta, raziskave in preiskave, komunalni prispevek	7,90%	86,44	"
2. skupaj		180,54	EUR/m <sup>2</sup>
strošek za enoto neto tlorisne površine			
ocena 1., 2., 3. znaša		1.274,73	EUR/m <sup>2</sup>

glej postavko 2.00 - IZMERE :

#### 2.3 investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...

neto	m <sup>2</sup>	128,00 x	180,54 x	1,00 =	23.109,29 EUR
			2. skupaj		23.109,29 EUR

#### 1. gradbena vrednost:

##### a. Stanovanjska hiša št. 54.:

Stanovanjska hiša je v adaptaciji ni dokončana in ni vseljena.

Plošča nad pritličjem je lesen tramovni strop slabe izvedbe-možnost udora, nad 1. nadstropjem je monta strop.

Pritličje ima delno izdelane instalacije in finalno izdelavo sten, delno so vgrajena okna.

Prvo nadstropje je v surovem stanju - III. gradbena faza.

Isto je prizidek za katerega po izjavi lastnika ni pridobljeno gradbeno dovoljenje

Prizidane so zunanje stopnice za dostop v 1. nadstropje, podest ni dokončan.

Objekt NI potresno grajen !

Objekt je zgrajen 1950 leta- starost objekta je 72 let

za III. gradbeno fazo je FA = 0,47 od GOI

III. gradbena faza : so gradbena dela vseh etaž in podstrešja vključno s streho (krovska in kleparska dela).

- klet, PT, 1. NAD., PRIZIDEK

m <sup>2</sup>	232,00 x	1.094,19 x	0,47 =	119.310,48 EUR
----------------	----------	------------	--------	----------------

delno vgrajena PVC okna ,delno inst.,ometi v PT					
ocena + 10%	m2	232,00 x	1.094,19 x	0,1 =	25.385,21 EUR
				skupaj	144.695,69 EUR

**2. Garaža št.stavbe 52.:**

m2	20,80 x	1.094,19 x	0,5 =	11.379,58 EUR
----	---------	------------	-------	---------------

**3. lesen nadstrešek**

m2	30,00 x	1.094,19 x	0,2 =	6.565,14 EUR
----	---------	------------	-------	--------------

<b>1. Nadomestitveni strošek nepremičnine (NS) skupaj</b>	<b>162.640,40 EUR</b>
---	-----------------------

**Ocena fizične obrabljenosti objekta:****A. Kratkotrajne komponente:****a. Ozdravljive komponente:**

finalna izdelava prostorov -ni izvedena  
za 1 m 2 neto tlorisne površine

m2	0,00 x	0,00 EUR/m2	=	0,00 EUR
----	--------	-------------	---	----------

**b. neozdravljive komponente:**

za strojne in elektro instalacije - delno grobe instal.

m2	64,00 x	10,00 EUR/m2	=	-640,00 EUR
----	---------	--------------	---	-------------

<b>A. Kratkotrajne komponente</b>	<b>skupaj</b>	<b>-640,00 EUR</b>
-----------------------------------	---------------	--------------------

NS 162.640,40 EUR

**B. Dolgotrajne komponente**

odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:

**a. ozdravljive**

in b. neozdravljive	skupaj	-640,00 EUR
---------------------	--------	-------------

<b>B. Dolgotrajne komponente</b>	<b>skupaj</b>	<b>162.000,40 EUR</b>
----------------------------------	---------------	-----------------------

odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:

leto izgradnje objekta 1965.leta - 1.950 leta (starost objekta je 72 let)

leto cenitve - 2022. leta

ekonomska življenska doba - 100 let

dejanska življenska doba - 72 let

72,00 / 100 = 0,720

glej dolgotrajne komponente = 162.000,40 EUR

x 0,720 = -116.640,29 EUR

**B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje**

odpisani strošek 45.360,11 EUR

NS 162.640,40 EUR

**C. funkcionalno zastaranje:**

ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:

ni potresno grajen objekt

ocena - -10,00 %

-0,10 -16.264,04 EUR

<b>C. Funkcionalno zastaranje</b>	<b>skupaj</b>	<b>= -16.264,04 EUR</b>
-----------------------------------	---------------	-------------------------

	NS	162.640,40 EUR
D. ekonomsko zastaranje:		
za tržno vrednost, lokacija, podražitev	10 %	16.264,04 EUR
D. Ekonomsko zastaranje	skupaj	16.264,04 EUR

E. Sedanja neodpisana vrednost (SNV):

a. nadomestitveni strošek ( NS)		162.640,40 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		
A. kratkotrajne komponente		-640,00 EUR
B. dolgotrajne komponente		45.360,11 EUR
C. funkcionalno zastaranje		-16.264,04 EUR
b. odpisana vrednost (OV):		28.456,07 EUR
D. ekonomsko zastaranje		16.264,04 EUR
E. sedanja neodpisana vrednost (DNV)		44.720,11 EUR
ocena vrednosti (gradbena vrednost)	SKUPAJ	44.720,11 EUR

### III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev je urejena v ravnini z nasipom peska in ,travnik.

8%

III. zunanja ureditev	.....	3.577,61 EUR
	skupaj	3.577,61 EUR

### 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	4.472,01 EUR
IV. ocena donosa investitorja		4.472,01 EUR

A. REKAPITULACIJA po nabavno vrednostnim načinu		
I. Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju		328.918,27 EUR
II. investitorski stroški-projekti, komunalni prispevek...		23.109,29 EUR
III. Ocena vrednosti (gradbena vrednost)		44.720,11 EUR
IV: Zunanja ureditev		3.577,61 EUR
V. Ocena donosa investitorja		4.472,01 EUR
zemljišče in gradbena vrednost	skupaj	404.797,29 EUR

A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu ,		
skupaj s stavbnim zemljiščem	SKUPAJ	404.797,29 EUR

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.

Nepremičnino ni možno oddati v najem - v adaptaciji, zgrajena dejansko do III. gradbene faze.

<b>C. Način primerljivih prodaj - TRŽNI PRISTOP.</b>
--

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

Po podatkih GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah- ETN evidenca o realizaciji prodanih nepremičnin v K.O. Grič z okolico ni podatkov o realiziranih prodajah stanovanjskih hiš zgrajenih do III. gradbene faze.

Za oceno tržne vrednosti upoštevam tržno vrednost zemljišča in gradbeno vrednost objekta v adaptaciji, zgrajenega do III. gradbene faze po stroškovnem pristopu - portal PEG.

A. Ocenjena vrednost nepremičnine		
po stroškovnem pristopu s funkcionalnim zemljiščem		404.797,29 EUR
B. Ocenjena vrednost nepremičnine		
po dohodkovnem pristopu	(ne upoštevam)	0,00 EUR
C. Ocenjena vrednost nepremičnine		
po tržnem pristopu	(ne upoštevam)	0,00 EUR

**stanovanjska hiša III. gradbena faza ,prizidek,garaža,nadstrešek**

<b>znaša</b>	<b>zaokroženo</b>	<b>skupaj</b>	<b>404.797,29 EUR</b>
--------------	-------------------	---------------	-----------------------

Stanovanjska hiša št.savbe 54. , garaža št.stavbe 52.  
K.O. 2683 GRIČ, Grič 49.,Ljubljana (nedokončana).  
ID znak: 2683-904/3

Ocenjena tržna vrednost predmetne nepremičnine:

Stanovanjska hiša št.savbe 54. , garaža št.stavbe 52. K.O. 2683 Grič, Grič 49.,  
Ljubljana (nedokončana).  
ID znak: 2683-904/3

z vrednostjo per.08.02.2022.

1/1

znaša skupaj

404.797,29 EUR

LASTNINSKI DELEŽ do 1/2.

TADEJ ČEKELIŠ	lastninski delež do 1/2	202.398,65 EUR
---------------	-------------------------	----------------

znižanje vrednosti zaradi statusa solastništva	5%	-10.119,93 EUR
--	----	----------------

192.278,71 EUR

ocenjena tržna vrednost za 1/2 vrednost nepremičnine  
per.08.02.2022. do 1/2

znaša

skupaj

192.278,71 EUR

Ocenjujem, da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo, eventualni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa, manjša pa je tudi iztržna vrednost posameznega deleža. Solastnik ne more prosto razpolagati s svojo lastninsko pravico brez soglasja drugega solastnika. Izvesti je postopek delitve nepremičnine in vpis v zemljiško knjigo, kar je povezano s stroški.

Ljubljana 08.02.2022.

Cenilec

sodni cenilec za gradbeništvo-

gradbeništvo splošno

Mavsar Irena

Priloga:

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

◀ **Službeni stolj dežanske rabe zemljište.** Vodilo se poligon dežanskih (ab) kmetijskih, gozdnih, vodenih, pozidanih in neplodnih zemljišč, ki jih posredujejo upravljavci posameznih matičnih evidenc dežanske rabe.

**Rezultati poravnavanja**

Parcela po ZKN	2003	2013
5744/2	2003	2013
5744/3	2003	2013


**Skupna dejanska raba**

Skupna dejanska raba	2003	2013
5744/2	2003	2013
5744/3	2003	2013

1:500

EAS7294.96 N102303.57

**Katastrska občina 2683 GRIČ, številka parcele 904/3**

Površina parcele (m <sup>2</sup> )	944
Urejena parcela	Da
Katastrski dohodek (EUR)	0,00
Grafični prikaz	

Legenda pocatkov:

Register nepremičnin  
Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	944
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	57,0
nedoločena raba	19,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	23,7

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	20,0
površine podeželskega naselja	80,0

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (m <sup>2</sup> )	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006 *80		54
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006 *26		52

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

Podatek o lastniku ni javen!



**Katastrska občina 2683 GRİČ, številka stavbe 52**
**GARAŽA**

Katastrski vpis Ne  
Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

Legenda podatkov: Register nepremičnin      Kataster stavb      Zbirni kataster GJI      Drugi upravljalci

**NASLOV STAVBE**
**PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA**

Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )
2683 GRİČ	904/3	*26,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (m)	3,2
LETO IZGRADNJE STAVBE	1965
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

**Podatki o širokopasovnem internetu**

Ni podatkov o širokopasovnem internetu

**Podatki o energetski izkaznici**

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
1		Garaža	Ne

Legenda podatkov: Register nepremičnin      Kataster stavb      Drugi upravljalci

**Katastrska občina 2683 številka stavbe 52 številka dela stavbe 1**
**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Garaža
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	19,5
POVRŠINA DELA STAVBE (m <sup>2</sup> )	19,5
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-



LETO OBNOVE OKEN

LETO OBNOVE INSTALACIJ

DVIGALO

VIŠINA ETAŽE

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI

POVRŠINA PROSTORA (m<sup>2</sup>)

garaža

19,5

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljalcih

Podatek o lastniku ni javen!

Katastrska občina 2683 GRİČ, številka stavbe 54

STANOVANJSKA HIŠA

Katastrski vpis Ne  
Število delov stavbe 1  
Grafični prikaz

Legenda podatkov:

Register  
nepremičnin

Kataster stavb

Zbirni kataster GJI

Drugi upravljalci

NASLOV STAVBE

Ljubljana, Grič 49

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

Katastrska občina

številka parcele

Površina zemljišča pod stavbo (m<sup>2</sup>)

2683 GRİČ

904/3

\*80,0

\* Znak zvezdica (\*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena

ŠTEVILO ETAŽ

3

ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE

2

VIŠINA STAVBE (m)

9,1

LETO IZGRADNJE STAVBE

1950

ŠTEVILO STANOVANJ

1

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV

0

TIP STAVBE

1 - samostoječa

LETO OBNOVE STREHE

1970

LETO OBNOVE FASADE

MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE

5 - kombinacija različnih materialov

PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE

Da

PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Ne

PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA

Podatki o širokopasovnem internetu

Operater

Omogočena zmogljivost

TELEKOM SLOVENIJE, d.d.

100 Mb/s

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS
----------------------	---	---------------------------	-----------------

1

Stanovanje v enostanovanjski stavbi

Ne

Legenda podatkov:

Register nepremičnin

Kataster stavb

Drugi upravljalci

Katastrska občina 2683 številka stavbe 54 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE

Ljubljana, Grič 49

KATASTRSKI VPIS

Ne

DEJANSKA RABA DELA STAVBE

Stanovanje v enostanovanjski stavbi

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m<sup>2</sup>)

103,3

POVRŠINA DELA STAVBE (m<sup>2</sup>)

159,9

ŠTEVILKA ETAŽE

2

UPRAVNIK STAVBE

-

LEGA DELA STAVBE V STAVBI

2 - pritličje

ŠTEVILKA NADSTROPJA

-

LETO OBNOVE OKEN

-

LETO OBNOVE INSTALACIJ

-

DVIGALO

Ne

VIŠINA ETAŽE

-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI

POVRŠINA PROSTORA (m<sup>2</sup>)

odprta terasa, balkon, loža

14,0

garaža

19,0

klet

23,6

bivalni prostor

103,3



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.10.2021 - 9:54:26

#### Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2683 904/3  
katastrska občina 2683 GRİČ parcela 904/3 (ID 5076519)

#### 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: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2683 GRİČ parcela 907/3 (ID 6303038)               |
| ID pravice        | 13066046   |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2683 GRİČ parcela 904/1 (ID 1099714)               |
| ID pravice        | 13066040   |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2683 GRİČ parcela 907/3 (ID 6303038)               |
| ID pravice        | 13066042   |
| 4. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2683 GRİČ parcela 907/3 (ID 6303038)               |
| ID pravice        | 13066043   |

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 13721198  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/2  
imetnik:  
1. EMŠO: 3006955\*\*\*\*\*  
osebno ime: Slavko Čekeliš  
naslov: Rožna dolina, cesta IX 016A, 1000 Ljubljana

#### omejitve:

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

ID osnovnega položaja: 13721199  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/2  
imetnik:  
1. EMŠO: 0212976\*\*\*\*\*

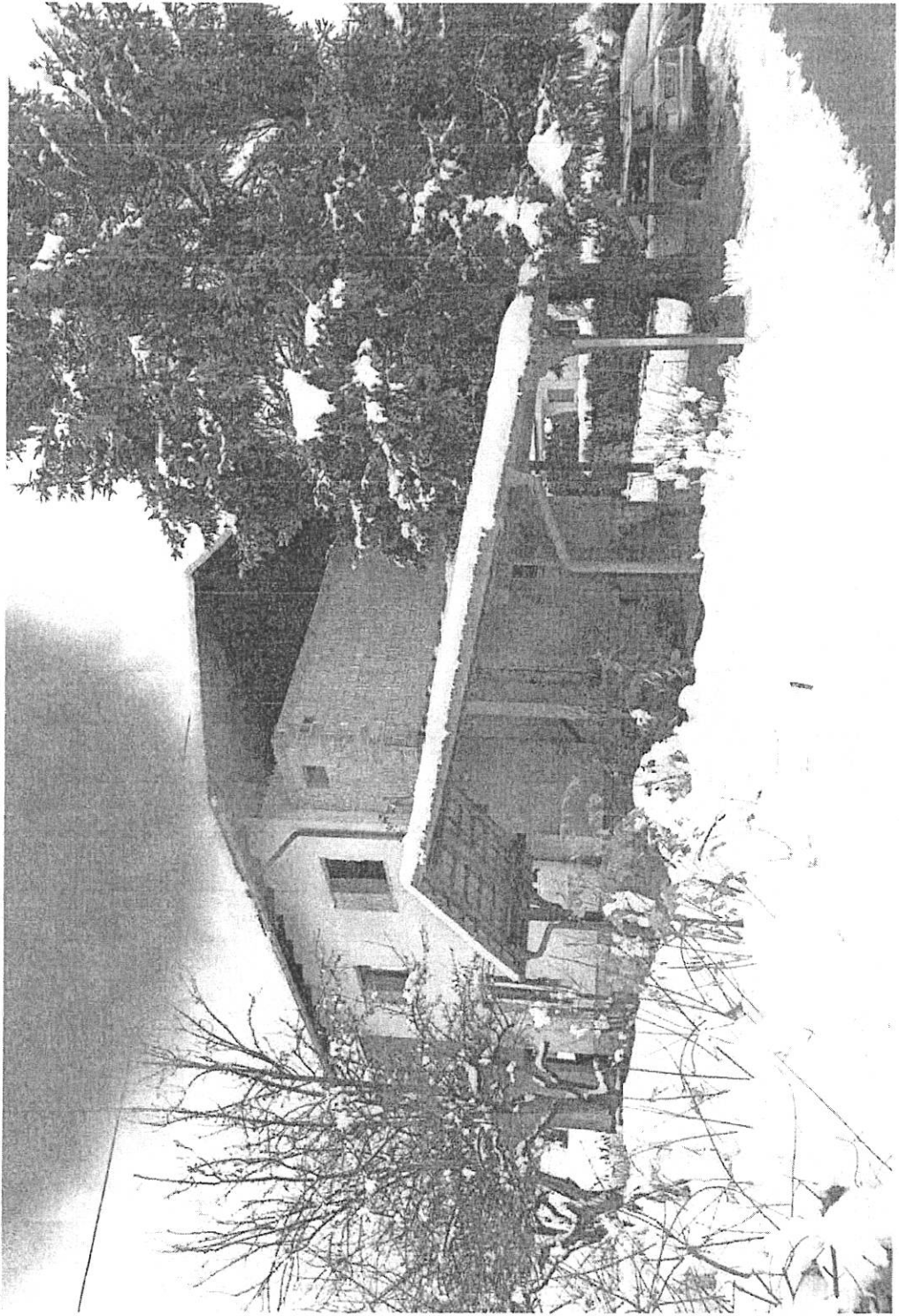
osebno ime:	Tačej Čekeliš	
naslov:	Grič 049, 1000 Ljubljana	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20910304	16.07.2020 10:11:20	401 - vknjižena hipoteka

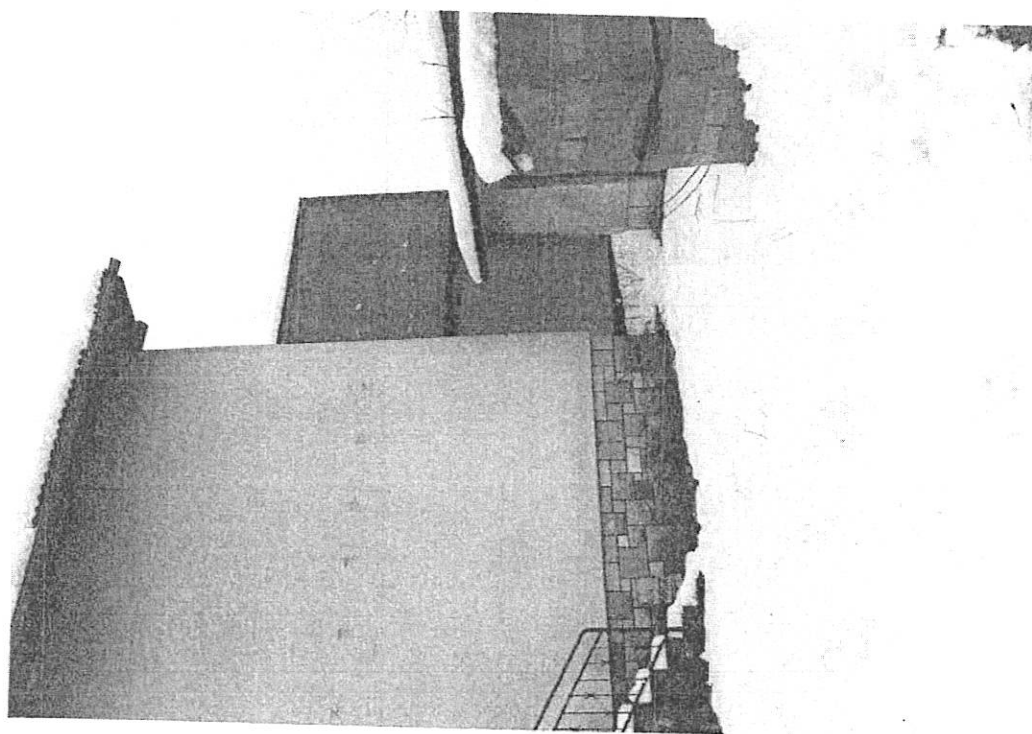
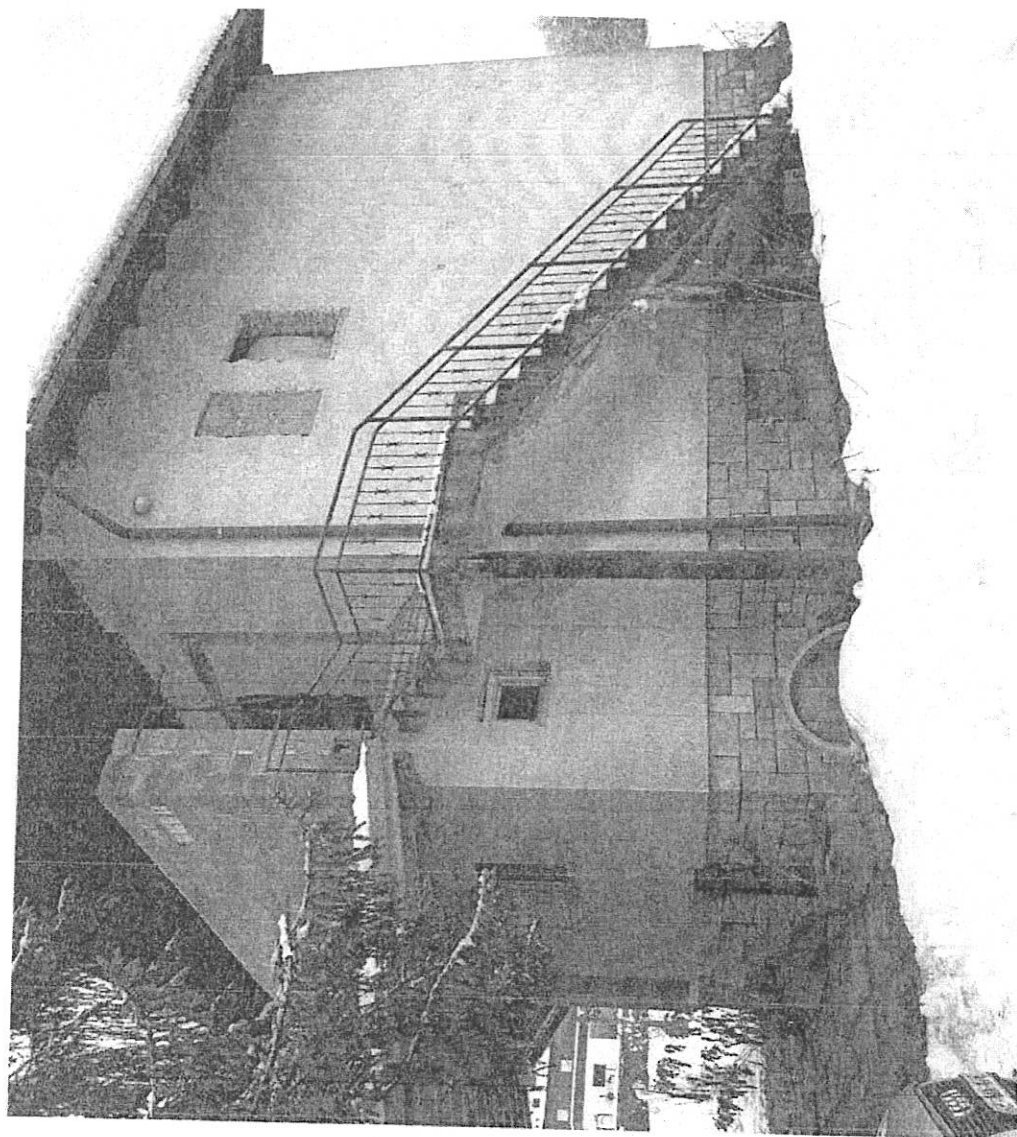
**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe	20910304	
čas začetka učinkovanja	16.07.2020 10:11:20	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 2683 GRIČ parcela 904/3 (ID 5076519)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	23.310,16 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	01.01.2014	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 23.310,16 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 1728/2020 z dne 14.7.2020.		
imetnik:		
1. EMŠO:	1209977*****	
osebno ime:	Silvester Ogrin	
naslov:	Drenov Grič 015, 1360 Vrhnika	
zveza - ID osnovnega položaja:	13721199	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20910305	16.07.2020 10:11:20	712 - zaznamba izvršbe

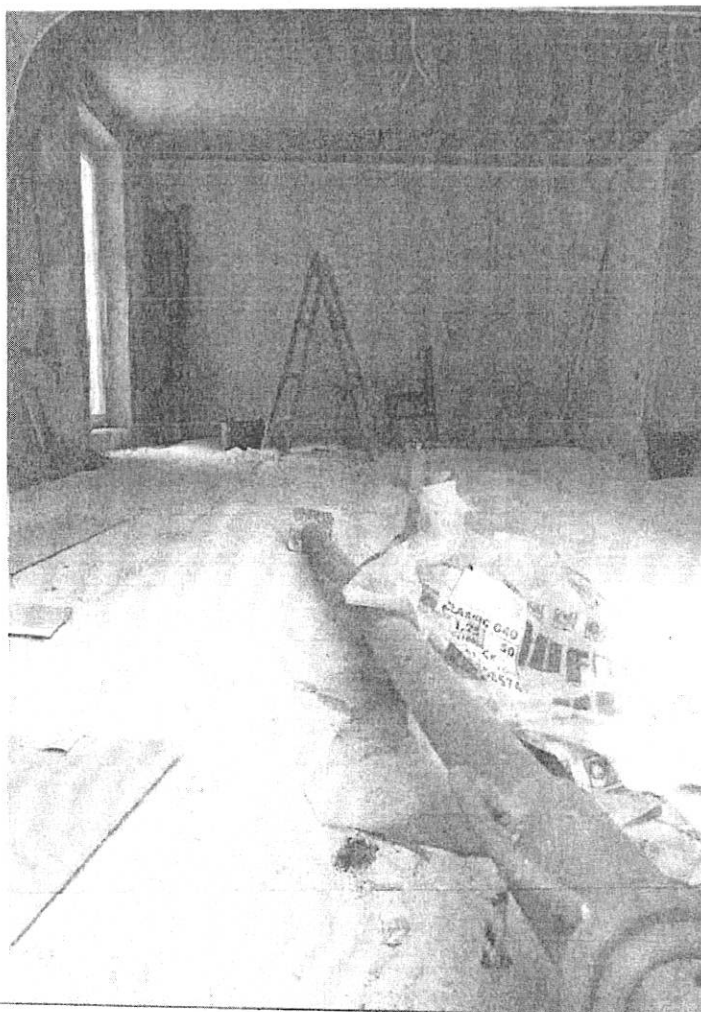
**Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID pravice / zaznambe	20910305
čas začetka učinkovanja	16.07.2020 10:11:20
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Ljubljani
opr. št. postopka	I 1728/2020
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je dovoljena na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. I 1728/2020 z dne 14.7.2020.	

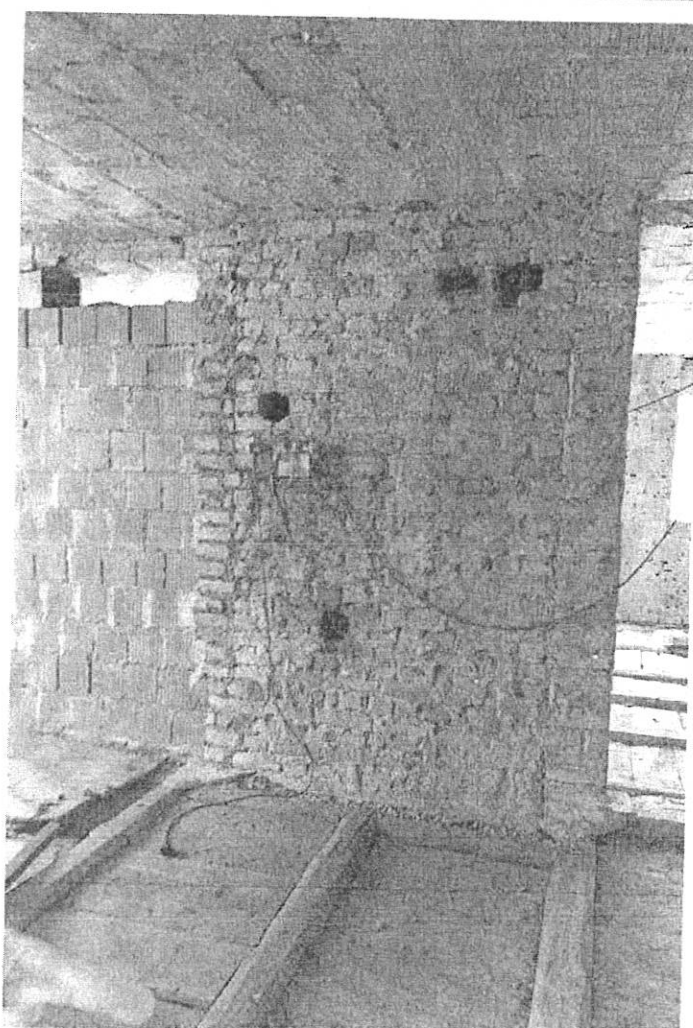








PRITLIČJE



I. NAD STROPJE