VS0065685756

OKRAJNO SODIŠČE NA VIŠNJI GORI
08 -04- 2019
PREJETO

POROČILO o OCENJEVANJU VREDNOSTI

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428,K.O. 2017 Dolenji Logatec, Cankarjeva 3.,Logatec.

ID znak: 2017-423-423
ID znak: 2017-423-900

Ljubljana 30.03.2019.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
IRENA MAVSAR
Čampova ulica 2
LJUBLJANA

Cenilec:
Mavsar Irena

Irena Mavsar 041 730 408

Predmet ocenjevanja:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini
VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428,K.O. 2017.Dolenji Logatec, Cankarjeva c. 3.,Logatec ID znak: 2017-423-423 ID znak: 2017-423-900

Zemljiškoknjižni podatki :

1. Redni izpisi iz zemljiške knjige z dne 28.08.2018.:
ID znak: 2017-423-423
K.O. 2017 Dolenji Logatec stavba 423,del stavbe 423
stanovanjska stavba Cankarjeva c.3.,Logatec,stoječ na parceli št. 1849,
K.O. Dolenji Logatec

2. Redni izpisi iz zemljiške knjige z dne 28.08.2018.:
ID znak: 2017-423-900
K.O. 2017 Dolenji Logatec stavba 423,del stavbe 900
gospodarsko poslopje,stoječ na parceli št. 1849 K.O. Dolenji Logatec,z začasno id.št. 900. (po podatkih v GURSu št, stavbe 423)

Vknjižbe in omejitve:

V zemljiški knjigi so vknjižene hipoteke in zaznamba izvržbe Okrajnega sodišča na Vrhniki.

Omejitveni pogoji:

Dolžnik in solastnik nepremičnine vabila za ogled nepremičnine ni prevzel. Kasneje mi je omogočil ogled pritličja večstanovanjske stavbe in gospodarskega poslopja na naslovu Cankarjeva cesta 3.,Logatec,v ostali del objekta mi ni bil omogočen vstop.
Oceno vrednosti nepremičnine opravim ob predpostavkah:
- da je notranjost stavbe skladna z obdobjem in načinom gradnje in stanjem nepremičnine.
- da so podatki uradnih evidenc o nepremičninah pravilni in točni.

ZEMLJIŠČE.

po podatkih GURSA:
parcela št.1849:

- dejanska raba	- pozidano zemljišče	-	695 m2
- namenska raba			
osrednja območja centr.dejavnosti		-	688 m2
površina cest		-	7 m2
stavbno zemljišče	**skupaj**		**695 m2**

Lastniki nepremičnine:

ad.1. ID znak: 2017-423-423 :

Aleksander Župančič,Logatec	**delež do 2/6**
Tekstil proizvodno in trgovsko podj.d.d.,Ljubljana	delež do 1/6
Jože Župančič,Logatec	delež do 2/6
Miriam Župančič,Logatec	delež do 1/6

ad.2.. ID znak: 2017-423- 900 :

Aleksander Župančič,Logatec	**delež do 1/1**

Naročnik ocenjevanja:

S sklepom Okrajnega sodišča na VRHNIKI št.3199 I 231/2017.,dopis sem prevzela 23.08..2018., sem bila imenovana za cenilko v izvršilni zadevi upnika:
RS Gregorčičeva ul.2.,Ljubljana,ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ul.2.,Ljubljana zoper dolžnika ALEKSANDER ŽUPANČIČ,Cankarjeva c.3., Logatec, zaradi izterjave 22.228,76 EUR,na podlagi člena 178 ZIZ.

Odreja se cenitev nepremičnine:

ID znak : 2017-423-423	**lastninski delež do 1/6**
ID znak : 2017-423- 900	**lastninski delež do 1/1**

Namen ocenjevanja:

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

Ocena vrednosti:

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

Neto tlorisna površina :

glej postavko izmere:

neto tlorisna površina:

1.večstanovanjska hiša št. stavbe 423.:

deli stavb 1-6:	UP	293,00 m2
kleti		16,00 m2
	1. skupaj	309,00 m2

2. Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.:

	85,50 m2
neto površina 1.in 2. skupaj	**394,50 m2**

Cenilec:

Mavsar Irena Čampova ul.2.,Ljubljanai, stalni sodni izvedenec za gradbeno stroko in cenilec

pri Ministrstvu za pravosodje RS- odločba št. 165-04-552/00,25.02.2004.

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

Datum ocenjevanja:

z vrednostmi per. 30.03.2019.

Ogled nepremičnine: 11.09.2018. in 1.10.2018.

Datum izdelave: 30.03.2019.

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE.

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini
VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428,K.O. 2017.Dolenji Logatec, Cankarjeva c. 3.,Logatec **ID znak: 2017-423-423 ID znak: 2017-423-900**

Lastnik nepremičnine:

glej lastniki nepremičnine

Naročnik ocenjevanja:
S sklepom Okrajnega sodišča na VRHNIKI št.3199 I 231/2017.,dopis sem prevzela 23.08,2018.

Ogled na kraju samem:

Z dopisom sem razpisala ogled nepremičnine za dan 11.01.2019.Vabilo naslovljeno na dolžnika in solastnika nepremične se je vrnilo s povratnico nazaj na moj naslov z oznako "ni dvignil".
Ogled zunanjosti nepremičnine in soseske sem opravila sama .
Ponovno sem se oglasila na tem naslovu in govorila z g. Aleksandrom Župančičem.
Lahko sem ogledala pritličja večstanovanjske stavbe in gospodarsko poslopje na naslovu Cankarjeva cesta 3.,Logatec,v ostali del objekta mi ni bil omogočen vstop.
Ogledala sem si tudi poslovni prostor Telemah z vhodom iz ulice.

Neto tlorisna površina :

glej postavko izmere:

neto tlorisna površina:
1.večstanovanjska hiša št. stavbe 423.:

deli stavb 1-6:	UP	293,00 m2
kleti		16,00 m2
	1. skupaj	309,00 m2

2. Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.:

	85,50 m2
neto površina 1.in 2. skupaj	**394,50 m2**

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 povezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Datum ocenjevanja: z vrednostmi per.	30.03.2019.
Ogled nepremičnine:	11.09.2018. in 1.10.2018.
Datum izdelave:	30.03.2019.

Povzetek končne ocene vrednosti:

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428, K.O. 2017 Dolenji Logatec,Cankarjeva c. 3. Logatec.	**ID znak: 2017-423-423**	**ID znak: 2017-423-900**	
	delež 1/1		
	z vrednostjo per. 30.03.2019.		
	znaša	**skupaj**	**337.539,00 EUR**

VSEBINA:

IZJAVA OCENJEVALCA
PREDPOSTAVKE in OMEJITVENI POGOJI

1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV
2.1 opis in analiza zemljišča
2.2 opis in analiza objekta

3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI
3.1 zemljišče
3.2 objekt
a. nabavnovrednostni način

b. na donosu zasnovan način
c. način primerljivih prodaj-tržni pristop
d. uskladitev in končna ocena vrednosti

4.0 Ocena vpliva dosmrtne služnosti na vrednost nepremičnine.

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 prihodnih 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.

Cenilec
Irena Mavsar

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
IRENA
MAVSAR
Čampova ulica 2
LJUBLJANA

Uporabljeni viri in predpisi:

- Slovenski poslovnofinančni standard št.2., ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah - U.L.RS 48/2018.,stran 7986, stopi v veljavo s 01.09.2018.

- Zakon o graditvi objektov U.L. št. 110 / 2002. - obvezna uporaba Slovenskega standarda SIST ISO 9836.

- Mednarodni standardi ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin - MSOV 2017.-januar 2017.

- Zakon o urejanju prostora -Gradbeni zakon,GZ - U.L. RS št. 61/17.

- Geodetska uprava RS javni vpogled v podatke o nepremičninah

- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin - GURS - javni vpogled v podatke o nepremičninah.

- Geodetska uprava RS-evidenca trga nepremičnin ETN o realiziranih kupoprodajnih poslih nepremičnin in aplikacija CENILEC- SICGRAS.

- Zemljiškoknjižni izpiski, po podatkih v zemljiški knjigi.

- PEG-gradbeni portal - nove PEG projektantske ocene investicij 2018.

- Strokovna gradiva združenje sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS in lastni arhiv.

- Informacije o trgu nepremičnin od nepr.agencij,informacijske borze nepremičnin,dnevnega tiska in interneta.

Opis nepremičninskega trga:

Poročilo GURS za 1.polletje 2018.:

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

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

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

Večje ponudbe stanovanj za prodajo še ni,saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov.
Rast cen je spodbudila gradbeno dejavnost na območju kjer je povpraševanje po stanovanjih največje,to je v Ljubljani in so že v teku nadomestne gradnje,adaptacije starih objektov in oživljanje v krizi zaustavljenih projektov.
Zaloge prvič vseljivih stanovanj iz časov krize so večinoma pošle. V Ljubljani so nova stanovanja prodana ,še predno so dokončana.

Trgovanje z zemljišči za izgradnjo stavb je v letu 2018. kazalo znake umerjanje,cene pa so postopoma rastle. Velika večina zemljišč je bila realizirana za gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. Povpraševanje je bilo največje v Ljubljani in okolici.
Razlog je verjetno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih aktivnih trgih stanovanjskih premičnin.
Prodaje zemljišč za gradnjo velikih večstanovanjskih stavb in poslovnih zgradb je odvisna od sprejetja občinskih prostorskih aktov (OPN).

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

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

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

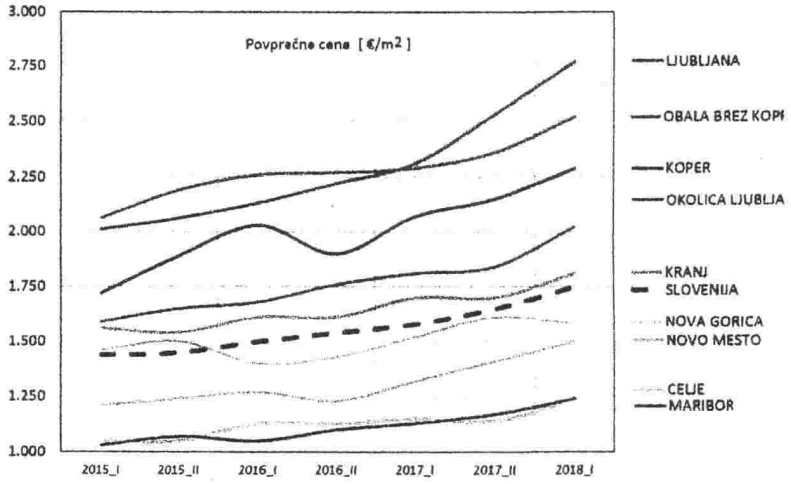
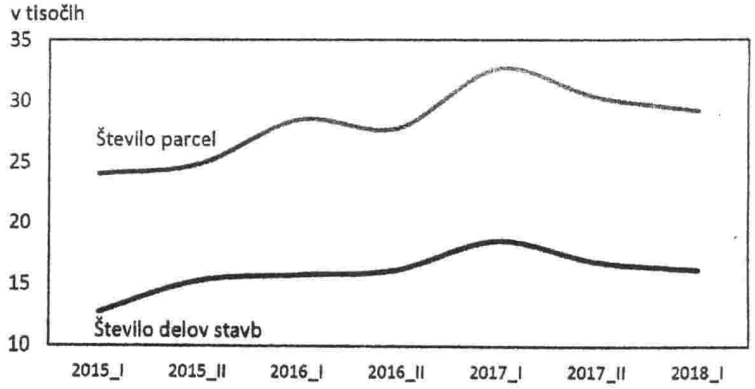


Tabela- število delov stavb in parcel,ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb v času 1.polletje 2015. do 1.polletje 2018.:



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

Namen ocenjevanja:

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

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

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

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

Standard in definicija vrednosti:

Tržna vrednost je določena po definiciji,ki jo opredeljujejo mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti - MSOV 2017. -januar 2017.
Tržna vrednost MSOV 2017.je ocenjen znesek,za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med povezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Načini ocenjevanja vrednosti nepremičnine:

1. nabavnovrednostni način:

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

2. način kapitalizacija donosa:

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

3. način primerljivih prodaj - tržni pristop:

Tržni pristop je metoda,ki se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov in posesti,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.

5.4. Končna vrednost:

Ob upoštevanju zgoraj navedenih pristopov in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in posebne omejitvene okoliščine ocenjujem,da je ocena TRŽNE VREDNOSTI obravnavane nepremičnine po tržnem pristopu :

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428, K.O. 2017 Dolenji Logatec,Cankarjeva c. 3. Logatec.	**ID znak: 2017-423-423**	**ID znak: 2017-423-900**	
	delež 1/1		
	z vrednostjo per. 30.03.2019.		
	znaša	**skupaj**	**337.539,00 EUR**

To poročilo obsega 23 oštevilčenih strani.
Poročilo je izdelano v štirih izvodih,od katerih prejme naročnik tri izvode,izvajalec en podpisan izvod.

1. PREDSTAVITEV PROJEKTA.

OPIS in ANALIZA ZEMLJIŠČA - lokacije.

Predmet ocenjevanja je večstanovanjska hiša št. stavbe 423 z deli stavbe 1-6 v K.O. 2017 Dolenji Logatec,na naslovu Cankarjeva c.3.,Logatec (ID 2017-423-423).
Ocenjuje se tudi gospodarsko poslopje št. stavbe 428.(ID 20127-423-900).
Oba objeta stojita na parceli št. 1849 v izmeri 695 m2.
Na parceli stoji tudi objekt št, stavbe 429 -delavnica in 1963 -garaža,ki nista predmet te cenitve.

Parcele je stavbišče objektov in funkcionalno zemljišče med objekti za dostop in parkirna mesta.
Etažni načrt za objekte in dele objektov ter pripadajoče zemljišče ni izdelan, v ZK so vknjiženi samo lastninski deleži in posamezne dele stavbe ni možno oceniti samostojno!

OPIS OKOLJA:
Večstanovanjski objekt je trietažen in se nahaja v naselju večstanovanjskih hiš in poslovnih objektov.
OPIS ZEMLJIŠČA: Zemljišče leži v ravnini v centru mesta Logatec,tik ob mestnem pločniku.

DOSTOP: Dostop je iz urejene asfaltirane ceste.

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

KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMLJENOST:
Ceste so asfaltirane z razsvetljavo,kanalizacijo in primerno signalizacijo.

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

2. OPIS in ANALIZA OBJEKTA:

Večstanovanjska hiša št. stavbe 423.:

Večstanovanjska hiša ima tri etaže: pritličje,I.in II.nadstropje.
V objektu se nahaja šest delov stavbe; v pritličju del .2.prodajalna Telemah,del 3. opuščena obrtna delavnica, ostalo so stanovanja v 1. in 2.nadstropju.
Po podatku v GURSu je objekt je zgrajen v letu 1929.leta,starost objekta je 89 let.Obnova strehe je bila 1979 leta,fasada 1970.l.,okna in instal.1960.l. Obnove so bile izvršene pred cca 60 leti in je objekt poptreben obnove v celoti.
Glede na letnico izgradnje objekta so med etažami leseni tramovni stropovi in objekt ni potresno zgrajen!
Vhod v objekt je iz dvoriščne stani in po stopnišču v vse etaže. V pritličju je opuščena obrtna delavnica,shramba in stopnišče. V ostale dela objekta s stanovanji mi ni bil omogočen vstop.
Po podatku GURSa so stanovanja dvosobna in imajo kopalnico.
Na dvoriščni stani ima objekt v I.in II. etaži skupni lesen balkon, na koncu objekta z izhodom na dvorišče.
Ocenjujem,da so prostori izdelani v povprečni kvaliteti izdelave in povprečno vzdrževani, v stanovanja mi ni bil omogočen vstop.
Iz cestnega pločnika je direkten vstop v poslovni prostor-prodajalna TELEMAH,ki je obnovljena, nima pa sanitarij!

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

Zunanja ureditev objekta je urejena kot dvorišče med objekti, z možnostjo parkiranja.

V objektu stanuje g.AleksanderŽupančič,za ostala stanovanja nimam podatkov.
V poslovni prostoru Telemah se vrši poslovna dejavnost.

Konstrukcija:

Temelji: beton,kamen

Zidovi:	opeka
Strop:	leseni tramovni strop - ni potresna gradnja!
Streha:	dvokapna streha
Fasada:	finalno izdelana
Kleparski izdelki:	pocinkani
Leto izgradnje:	Objekt je zgrajen v letu 1929.-starost objekta je 90 let.

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

Instalacije v objektu:

Elektrika:	ima
Vodovod:	ima
Kanalizacija:	ima

stanovanjski prostori imajo centralno ogrevanje.
Objekt je v celoti potreben obnove!

Za objekt s šestimi deli stavbe ni izdelan etažni načrt ,niti delitev zemljišča med ostalimi objekti.
V zemljiško knjigo so vpisani samo lastninski deleži!

2. Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.:

Gospodarski objekt je zgrajen večinoma iz lesa,ima dvokapno streho in dvokrilna garažna vrata. Notranjost ni finalno izdelana,objekt nima komunalnih priključkov.
Objekt stoji na parceli št. 1849.in preko nje je tudi dostop do objekta. Ocenjujem,da se gospodarski objekt ne more prodajati samostojno,dogovor o služnosti dostopa preko parcele št.1849...
Na parceli št.1849 v izmeri 695 m2 stojijo objekti s št. stavbe 423,428,429 kin 1963.

OPREMA NI PREDMET CENITVE !

Stanje in vzdrževanje objekta:

Večstanovanjski objekt je slabše vzdrževan,ocenjujem,da so prostori slabše vzdrževani.
V objekt in stanovanja mi ni bil omogočen vstop!
Gospodarsko poslopje je povprečno vzdrževano.

Zunanja ureditev:

Zunanja ureditev objekta je urejena kot dvorišče med objekt, z možnostjo parkiranja.

3. Analiza najugodnejše uporabe:

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

Optimalna koristna uporaba nepremičnine je tudi osnova za določitev tržne vrednosti nepremičnine, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.
V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:
- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva,smiselna in verjetna

Stanovanjska hiša je zgrajena pred letom 1967. in novi Gradbeni zakon upošteva domnevo,da je objekt zgrajen legalno . Zaupamo v zakonitost predhodnih postopkov v skladu z gradbeno zakonodajo!
Na parceli št.1849 v izmeri 695 m2 stojijo sledeči objekti:
št.stavbe 423: večstanovanjski objekt z deli stavbe 1-6 v skupni neto izmeri 309,00 m2.
" 428: gospodarsko poslopje
" 429: delavnica
" 1963: garaža

Na parceli je glede na število objektov in delov stavb potrebno tudi zadostno število parkirnih mest. V ZK so vpisani samo lastninski deleži.

Za stanovanjsko hišo je najboljša uporaba nepremičnine obstoječe stanje!

IZMERE:

Upoštevam neto površino posameznih delov stavb po podatkoh GURSa:

1. ID znak : 2017-423-423.
Večstanovanjska stavba z dvema poslovnima prostoroma št. stavbe 423.:.

	Uporabna povr. m2	klet m2	skupaj m2
del stavbe 1.: stanovanje	41,70	3,00	44,70
del stavbe 2.: prodajalna	54,00		54,00
del stavbe 3. industrij.del	50,10		50,10
del stavbe 4. stanovanje	46,80	3,00	49,80
del stavbe 5. stanovanje	49,80	5,00	54,80
del stavbe 6. stanovanje	50,60	5,00	55,60
skupaj	293,00	16,00	309,00
1. neto tlorisna površina		**skupaj**	**309,00 m2**

2. ID znak: 2017-423-900.
Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.:

Del objekta stoji na sosednji parceli.
zemljišče pod stavbo - 95 m2 x 0,90 = 85,50 m2 neto površina etaže-PT.

2.	**neto tlorisna površina**	**skupaj**	**85,50 m2**
neto tlorisna površina	**1.in 2.**	**skupaj**	**394,50 m2**

OCENJEVANJE VREDNOSTI. - po nabavno vrednostnem načinu:

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

1. Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju:

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

- uporabna vrednost glede na namembnost - večstanovanjska hiša P+2N
- funkcionalna ugodnost - lokacija - K.O.Dolenji Logatec
- izrabljenost zemljišča - povprečna
- gostota pozidave - do 250 preb/ha
- lokacija - v naselju večdružinskih hiš in poslovnih objektov

a. Individualna komunalna oprema:
Stanovanjski objekt je priključen na sledeče komunalno omrežje: elektriko, vodovod., kanalizacijo.
Objekt ima ogrevanje prostorov s centralno kurjavo.

b. Kolektivna komunalna oprema:
objekti in naprave kolektivne rabe:
Asfaltirane ceste do objekta z odvodnavanjem in razsvetljavo.

C. Stavbno zemljišče:

parcela št.1849:	**skupaj**		**695 m2**
stavba št. 423	- stavbišče	*230	m2
" 428	- "	* 95	m2
	stavbišče	325	m2

Na parceli stoji tudi objekt št, stavbe 429 in 1963,ki nista predmet cenitve.
Ostali del parcele je funkcionalno zemljišče objektov - dostop in parkirna mesta.
Etažni načrt za objekte in pripadajoče zemljišče ni izdelan!

Izračun:
Za zemljišče od skupne vrednosti nepremičnin,ki je predmet cenitve
ocenim za lokacijo center Logatec cca 40 % 130.000,00 EUR
Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju
znaša skupaj 130.000,00 EUR

2. GRADBENA VREDNOST.

Ocena nadomestitvenega stroška - gradbena vrednost,ki vsebuje:
Projektantska ocena investicij podatki v "PEG gradbeni portal": - 2018.
večstanovanjska hiša K+P+ M,OS 2018.: samostoječa stavba s poševno streho,z dvema stanovanjema na etažo,osnovni cenovni razred-zahtevnost objekta III.:

1. strošek gradbenih,obrtniških ,instalacijskih del s komunalnimi priključki objekta - za m2 neto površine		z DDV	895,49 EUR/m2
2. stroški za projektno dokumentacijo ,soglasja,	7,80%		69,85 EUR/m2
- upravljanje in vodenje projekta,stroški finans.projekta, raziskave in preiskave,komunalni prispevek	7,20%		64,48 "
2. skupaj			134,32 EUR/m2
.strošek za enoto neto tlorisne površine ocena 1.in 2.	znaša		1.029,81 EUR/m2

glej postavko 2.00 - IZMERE :
investitorski stroški-projekti,komunalni prispevek...

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

U.P.	m2	293,00 x	134,32	=	39.356,79 EUR
			2. skupaj		**39.356,79 EUR**

1. gradbena vrednost

1. Večstanovanjska stavba z enim poslovnim prostorom št. stavbe 423.:.

uporabna površina					
del stavbe 1-6	m2	293,00 x	895,49 x	1,00 =	262.378,57 EUR
kleti	m2	16,00 x	895,49 x	0,75 =	10.745,88 EUR
1. skupaj	m2	309,00		skupaj	273.124,45 EUR

2. **Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.: leseno**

U.P.	m2	85,50 x	895,49 x	0,25 =	19.141,10 EUR

Nadomestitveni strošek nepremičnine (NS) 1. in 2. skupaj = 292.265,55 EUR

Ocena fizične obrabljenosti objekta:

A. Kratkotrajne komponente:

a. Ozdravljive komponente:
dotrajana finalna izdelava prostorov ,konstr.
za 1 m 2 neto tlorisne površine
m2 309,00 x 5,00 EUR/m2 = -1.545,00 EUR

b. neozdravljive komponente:
za strojne in elektro instalacije
U.P. 293,00 x 5,00 EUR/m2 = -1.465,00 EUR

A. Kratkotrajne komponente a.in b. skupaj -3.010,00 EUR
NS 292.265,55 EUR

B. Dolgotrajne komponente:
odpisana vrednost dolgotrajnih komponent:
leto izgradnje obj. - 1.929 leta (starost objekta je 90 let)
leto cenitve - 2.019 leta

ekonomska življenska doba		-	100 let	
dejanska življenska doba		-	90 let	
vzdrž.objekta,streha,okna inst.1952 l.	-30 %	-	55 let	
55,00 /	100 =		0,550	
glej dolgotrajne komponente			=	
x 0,550			=	-160.746,05 EUR
B. dolgotrajne komponente za fizično poslabšanje				
odpisani strošek				-160.746,05 EUR
		NS		292.265,55 EUR
C. funkcionalno zastaranje:				
ocena stopnje funkcionalnega zastaranja:				
lastn.deleži,ured. dokument.	-5%		-0,05	-14.613,28 EUR
C. Funkcionalno zastaranje		skupaj	=	-14.613,28 EUR
		NS		292.265,55 EUR
D. ekonomsko zastaranje:				
za tržno vrednost				
center Logatca	10% x		0,10	29.226,55 EUR
D. Ekonomsko zastaranje		skupaj		29.226,55 EUR

E.	Sedanja neodpisana vrednost (SNV):	
a.	nadomestitveni strošek (NS)	292.265,55 EUR
b.	odpisana vrednost (OV):	
A.	kratkotrajne komponente	-3.010,00 EUR
B.	dolgotrajne komponente	-160.746,05 EUR
C.	funkcionalno zastaranje	-14.613,28 EUR
b.	odpisana vrednost (OV):	-178.369,33 EUR
		-178.369,33 EUR
D.	ekonomsko zastaranje	29.226,55 EUR
E.	sedanja neodpisana vrednost (DNV)	-149.142,77 EUR
	ocena vrednosti (gradbena vrednost) **SKUPAJ**	**143.122,77 EUR**

III. ZUNANJA UREDITEV:

(z upoštevanjem amortizacije)

Zunanja ureditev je urejena z večimi števili parkirnih mest.

10 %	.....	
III. **zunanja ureditev**		14.312,28 EUR
	skupaj	**14.312,28 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**	14.312,28 EUR
IV. ocena donosa investitorja			**14.312,28 EUR**

A. REKAPITULACIJA	**po nabavno vrednostnim načinu**	
I.	Ocena vrednosti stavbnega zemljišča v komunalno urejenem okolju	130.000,00 EUR
II.	Ocena vrednosti (gradbena vrednost)	143.122,77 EUR

III. Zunanja ureditev		14.312,28 EUR
IV. Ocena donosa investitorja		14.312,28 EUR
zemljišče in gradbena vrednost	skupaj	301.747,33 EUR
A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu , skupaj s stavbnim zemlj.	**SKUPAJ**	**301.747,33 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 koriščenosti 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.

Vrenost nepremičnine je določena z nasledno enačbo: V= D/K,kjer je:
V..... vrednost nepremičnine
D..... neto donos
K..... mera kapitalizacije

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

Določitev donosa iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom,ki ga nepremičnina prinaša in stroški,ki bremenijo lastnika,pred obdavčitvijo.
Najemnina ne vključuje stroškov davkov,tekočega vzdrževanja,varovanja,dobave energentov in drugih komunalnih storitev.

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

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

- Stalni stroški:
Stalni stroški obsegajo stroške zavarovanja,nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, popravil in vzdrževanja in nadomestitveno rezervo.
Stalne stroške ocenim za -5%.

- Stroški rezervacije in popravila:
vključno z z nadomestitveno rezervo ocenim do -2% od efektivnega letnega prihodka.

Stroški upravljanja in obratovanja vključno z nadomestno rezervo se oceni do -2% od efektivnega letnega prihodka.

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

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

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

Mera negativnih naložb: R= (1+i)/1+II)-1= 1.60%
(i=nominalna donosnost,II-inflacija)

- Premija za tveganje:
pri nepremičninah,ki se oddajajo v najem in glede na razmere na nepremičninskem trgu ocenim premijo 3%.

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

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

- Premija za vračilo naložbe:
Premija za vračilo naložbe je izgubljena vrednost zaradi fizičnega zastaranja in nadomestimo s premijo za obnovo oziroma ohranitev glavnice,ki se obračuna kot povečana pričakovana donosnost.
Glede na vrsto in stanje nepremičnine upoštevam premijo za vračilo naložbe v višini za 1,0%.

Mera kapitalizacije -rekapitulacija:

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

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

mesečna najemnina brez obratovalnih stroškov,tekočega vzdrževanja,varovanja.
GURS -ETN realizirana oddaja v najem ; stanovanja v letu 2018.,2019.:

lokacija	datum najema	površina m2	leto izgr.	vrednost EUR	EUR/ m2
1. Dolenji Log.	sept. 2018.l.	74,00	1.980	140,00	1,89
2. Logatec	sept. 2018. l.	44,00	1.800	450,00	10,23
3. Petkovec	sept. 2018,l.	20,00	1.946	244,00	12,20

4. Logatec	sept. 2018. I.	85,00	1.800	140,00	1,65
povprečje					6,49

Za obravnavano nepremičnino ocenim verjetno doseženo najemnino glede na lokacijo, leto izgradnje,velikost...

			ocena		**skupaj**	**6,49 EUR/m2**
Izračun:	glej izmere					
1.	m2	309,00 x	6,49		=	2.005,89 EUR
2.	m2	85,50 x	6,49 x	0,50 =		277,51 EUR
			1.in 2.	**skupaj**		**2.283,40 EUR**

Ocenjena vrednost bruto tržne najemnine		**skupaj**	**2.283,40**	**EUR/mes.**
"	**2.005,89 EUR/mes.**	**x**	**12 =**	**24.070,69 EUR/leto**
	minus			
odbitek za neizkoriščenost	5%		-1.203,53	EUR
odbitek za neiztrerljivost	3%		-722,12	EUR
Potencialni dohodek /leto			**22.145,03**	**EUR /leto**
stroški upravljanja in obratov./leto	2%		-442,90	"
nadomestitvena rezerva/leto-minus	2%		-442,90	"
efektivni neto dohodek /leto			**21.259,23**	**EUR/leto**
celotna letna stopnja kapitalizacije		**7,00 %**		
Vrednost nepremičnine	**21.259,23 /**	**0,07 =**	**303.703,32**	**EUR**

Vrednost nepremičnine na donosu zasnovan način			
	znaša	**skupaj**	**303.703,32 EUR**

C. Način primerljivih prodaj -TRŽNI PRISTOP.

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

Po podatkih GURS- javni vpogled v podatke o nepremičninah- ETN evidenca o realizaciji prodanih nepremičnin v K.O. Dolenji LOGATEC:
v času marec 2018.- marec 2019.

PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE - rabljena stanovanja

opis nepremičnine	Primerljiva 1.:	Primerljiva 2.	Primerljiva 3.	Primerljiva 4.	enota
lokacija	Dol.Logatec	Dol.Logatec	Dol.Logatec	Dol.Logatec	
sklenitev posla	marec 2018.	april 2018.	april 2018.	maj 2018.	
objekt je zgrajen leta	1.980	1.950	1.950	1.976	
uporabna površina	47,00 m2	54,00	65,00	50,00	
neto površina	60,00 m2	70,00	118,00	61,00	
U/N	0,78	0,77	0,55	0,82	
prodajna vrednost	82.000,00	82.000,00	140.000,00	83.500,00	EUR
prodajna cena EUR/m2	1.366,67	1.171,43	1.186,44	1.368,85	EUR/m2

(vrednost cene za 1.00 m2 nepremičnine)
Opravim prilagoditve na primerljivih neprimičninah v odnosu do nepremičnine, ki je predmet te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter pros te ocene vrednosti glede na lokacijo soseske in objekta, starosti in vzdrževanja objekta ter (vre(prostorov,standard izdelave objekta in velikosti parcele in nepremičninske enote.

Obravnavana nepremičnina:
večstanovanjska hiša št. stavbe 423.,del 1-6.,in gospodarsko poslopje št. stavbe 428.:

parcela št.1849:	**skupaj**	**695 m2**	
stavba št. 423	- stavbišče	*230 m2	
" 428	- "	* 95 m2	
za obračun:	stavbišče	325 m2	in del funkcionalnega zemljišča!

Na parceli stoji tudi objekt št.stavbe 429 -delavnica in št.1963.-garaža,ki nista predmet cenitve.
Ostali del parcele je funkcionalno zemljišče objektov za dostop in parkirna mesta.
Etažni načrt za dele objektov ni izdelan,in tudi ne za pripadajoče zemljišče posameznim objekom. V ZK so vpisani samo lastninski deleži.

neto tlorisna površina:
1.večstanovanjska hiša št. stavbe 423.:

deli stavb 1-6:	UP	293,00 m2
kleti		16,00 m2
	1. skupaj	309,00 m2
2. Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.:		
		85,50 m2
neto površina 1.in 2. skupaj		**394,50 m2**

objekt je zgrajen - 1929.leta (starost objekta je 90.let)
obnova strehe 1958.l.. fasade 1970.l., okna in instal.1960.l.,
lokacija - center Logatca
komunalni priklj. - ima komunalni priključek voda,elektrika,kanalizacija
ogrevanje stanovanjskih prostorov je s centralno kurjavo
objekta sta v celoti potrebna obnove!

PRILAGODITVE:

Ocenjevana nepr. Logatec,večstan stav. gosp.p.1929.l.,394,00 m	Primerljiva 1.: Log. 1980.l 60 m2	Primerljiva 2. Log. 1950.l 70,00 m2	Primerljiva 3. Log. 1950 118 m2	Primerljiva 4. Log. 1976. 61 m2
lokacija	2,00	2,00	2,00	2,00
starost objekta	-22,00	-7,00	-7,00	-17,00
ni potresno zgrajen obj.	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
vzdrževanje	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
velikost prostorov U/N			4,00	
komunal.opr. funkcionalnost .				
lastninski deleži,dok.	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
ekonomska lokacija-center Logatca	6,00	6,00	6,00	6,00

prilagoditve	-28,00 EUR/m2	-13,00 EUR/m2	-9,00 EUR/m2	-23,00 EUR/m2
prodajna cena	1.366,67	1.171,43	1.186,44	1.368,85
ocenjevane neprem.	984,00	1.019,14	1.079,66	1.054,02
ocenjena vrednost nepremičnine - povprečna			EUR/m2	1.034,21

izračun:

1. Večstanovanjska stavba št. stavbe 423.:.

uporabna površina

del stavbe 1-6	m2	293,00 x	1.034,21 x	1,00 =	303.022,08 EUR
kleti	m2	16,00 x	1.034,21 x	0,75 =	12.410,46 EUR
1. skupaj	m2	309,00		skupaj	315.432,55 EUR

2. Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.: leseno

U.P.	m2	85,50 x	1.034,21 x	0,25 =	22.106,13 EUR
skupaj	m2	394,50	1.in 2.	skupaj	337.538,68 EUR

Ocena tržne vrednosti 1.in 2. skupaj = 337.538,68 EUR

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

A. Ocenjena vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu 301.747,33 EUR

B. Ocenjena vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu 303.703,32 EUR

C. Ocenjena vrednost nepremičnine po tržnem pristopu 337.538,68 EUR

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

zaokroženo skupaj 337.539,00 EUR

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini
VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428,K.O. 2017.Dolenji Logatec, Cankarjeva c. 3.,Logatec **ID znak: 2017-423-423 ID znak: 2017-423-900**

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini			
VEČSTANOVANJSKA HIŠA,št.stavbe 423,deli stavbe1.- 6., GOSPODARSKO POSLOPJE št. stavbe 428, K.O. 2017 Dolenji Logatec,Cankarjeva c. 3. Logatec.	ID znak: 2017-423-423	ID znak: 2017-423-900	
	delež 1/1		
	z vrednostjo per. 30.03.2019.		
	znaša	skupaj	337.539,00 EUR

LASTNINSKI DELEŽI ALEKSANDER ŽUPANČIČ,Logatec				
1.	Večstanovanjska stavba z enim poslovnim prostorom št. stavbe 423.:. v ZK lastninski delež do 2/6			
	315.432,55 EUR	2/6	=	105.144,18 EUR
2.	Gospodarsko poslopje s št. stavbe 428.: v ZK lastninski delež do 1/1			
	22.106,13 EUR	1/1	=	22.106,13 EUR
skupaj	337.538,68 EUR			127.250,32 EUR

vrednost lastninskih deležev	per.30.03.2019.		
ALEKSANDER ŽUPANČIČ	znaša	skupaj	127.250,32 EUR

Ocenjujem,da se idealni solastninski deleži na nepremičnini slabše tržijo,eventuelni kupec se za nakup redkeje odloči. Prodaja solastninskega deleža traja dalj časa,manjša pa je tudi iztržena 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 - upoštevani so z odbitkom -5% od tržne vrednosti.

GURS - javni vpogled v podatke o nepremičninah.

Vrednost nepremičnin po podatku GURSA - množično vrednotenje nepremičnin
za objekt št stavbe 423 z deli stavbe 1-6 in št. stavbe 428 na naslovu Cankarjeva c.3.,Logatec
delež 1/1 znašajo skupaj 314.616,00 EUR

GURS je izvedel preračun vrednosti pri vseh tistih nepremičnin evenditiranih v registru nepremičnin,katerih sprememba vrednosti je bila večja od 10% od določitve modela vrednotenja. GURS-vrednosti nepremičnin odražajo razmere na trgu nepremičnin na dan 31.marca 2014.

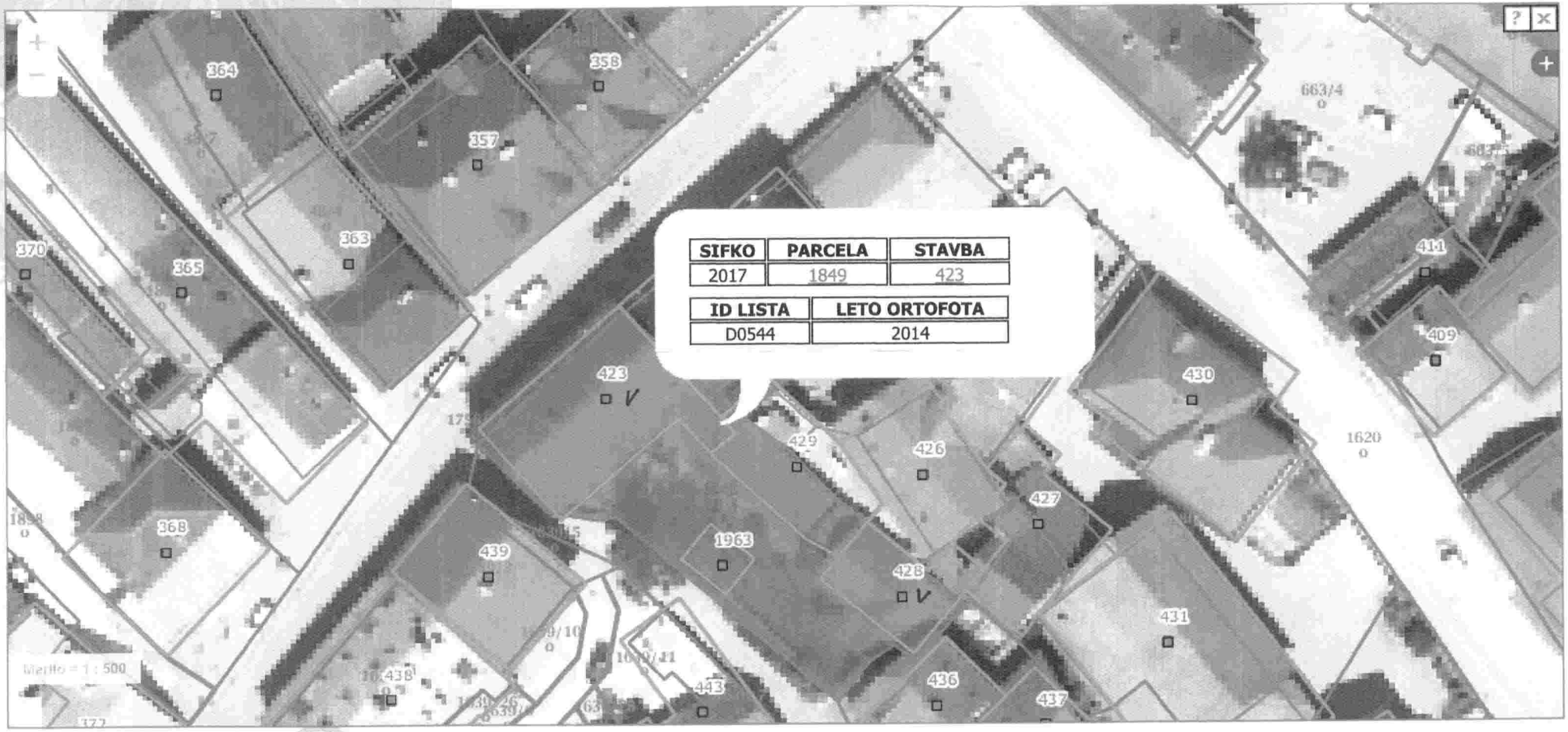
Ljubljana 30.03.2019.

Cenilec
Mavsar Irena

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
IRENA
MAVSAR
Čampova ulica 2
LJUBLJANA

Irena Mavsar 041 730 408

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



SIFKO	PARCELA	STAVBA
2017	1849	423

ID LISTA	LETO ORTOFOTA
D0544	2014

Naslovi in prostorske enote

K.O. 2017 DOLENJI LOGATEC

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2017 DOLENJI LOGATEC	423	NE	6	na voljo samo za del stavbe	

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Zbirni kataster GJI** **Drugi upravljavci**

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA	

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2017 DOLENJI LOGATEC	1849	*230

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	12,7
ŠTEVILO STANOVANJ	4
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	2
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO IZGRADNJE STAVBE	1929
LETO OBNOVE STREHE	1958
LETO OBNOVE FASADE	1970
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da
VPLIVNO OBMOČJE	-
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	Da
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	Ne
NAČIN TEMELJENJA	1 - pasovni, točkovni temelji
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne
POSEBNA KANALIZACIJA ALI ČISTILNA NAPRAVA	Ne
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	Ne

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s
NAKLO podjetje za organizacijo, vzdrževanje, načrtovanje posredovanje in zastopanje, d.o.o., Logatec	30 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Deli stavbe z energetsko izkaznico: 2

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	3	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	NE	€	
2	1	Prodajalna	NE	€	

3	2	Industrijski del stavbe	NE	€
4	4	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	NE	€
5	5	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	NE	€
6	6	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	NE	€

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2017 DOLENJI LOGATEC	1849	695	NE	0,00	€	

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Zemljiški kataster**

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2017 Številka parcele 1849

POVRŠINA PARCELE (M2)	695

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	695

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
osrednja območja centralnih dejavnosti	688
površine cest	7

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*56	429
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*106	428
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*214	423

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Drugi upravljavci**

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	41,7
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	~~51,5~~ 44,70
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1952
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1952
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	3,00
bivalni prostor	41,70
Parkirni prostor	44,70
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

2	1	Prodajalna	NE	€

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Drugi upravljavci**

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Prodajalna
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	54,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	54,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1

UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1960
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1960
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
VHOD IZ ULICE	Da
IZLOŽBENO OKNO	Da
OBDELAVA STROPA	3 - ometan in opleskan strop
PROSTORNINA	-
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	-
STENSKE OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	10 - ploščice
VIŠINA ETAŽE	-

Izolacija

ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE
3	3 - brez izolacije

Podatki o energetski izkaznici

ŠTEVILKA IZKAZNICE	DATUM IZDAJE	DATUM VELJAVNOSTI	ENERGETSKA IZKAZNICA DELA STAVBE (PDF)
2015-65-121-31756	16.11.2015	15.11.2025	

Podatki o lastnikih in upravljavcih

3	2	Industrijski del stavbe	NE	€

Legenda podatkov: **Register nepremičnin** **Kataster stavb** **Drugi upravljavci**

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423 številka dela stavbe 3

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Industrijski del stavbe
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	50,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	50,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	1970
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1970
DVIGALO	Ne
KLIMA	Ne
OBDELAVA STROPA	3 - ometan in opleskan strop
PROSTORNINA	115.1
RAZDALJA MED NOSILNIMI ELEMENTI	3
STENSKE OBLOGE	2 - ometane stene in opleskane stene
TALNE OBLOGE	5 - betonski tlak
VIŠINA ETAŽE	2.3

Izolacija

ŠIFRA IZOLACIJE	VRSTA IZOLACIJE

3	3 - brez izolacije

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

4 4 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi NE

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423 številka dela stavbe 4

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	46,8
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	~~46,8~~ 49,80
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1952
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1952
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	3,00
bivalni prostor	46,80

Parkirni prostor 49,80

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

5 5 Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi NE

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423 številka dela stavbe 5

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	49,8
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	54,8
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	1970
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1970
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	5,00
bivalni prostor	49,80

Parkirni prostor

54'80

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

6	6	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	NE	€

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2017 številka stavbe 423 številka dela stavbe 6

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Logatec, Cankarjeva cesta 3
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	50,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	~~50,6~~ 55'60
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	2
LETO OBNOVE OKEN	1970

LETO OBNOVE INSTALACIJ	1970
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	2
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI STANOVANJA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	5,00
bivalni prostor	50,60
	55,60

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
2017 DOLENJI LOGATEC	428	NE	1	€		

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

Katastrska občina 2017 številka stavbe 428 gospodarski objekt

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	-

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2017 DOLENJI LOGATEC	1849	*95

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	7,9
LETO IZGRADNJE STAVBE	1929
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	1952
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne

Podatki o širokopasovnem internetu

Ni podatkov o širokopasovnem internetu!

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE	
1	-	Drug kmetijski del stavbe	NE	€	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2017 številka stavbe 428 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	~~106,0~~ 85.50
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	~~106,0~~ 85.50
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.8.2018 - 14:16:25

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: del stavbe 2017-423-423

katastrska občina 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 423 (ID 5718951)
vrsta: 6 - glej opis
opis: Uradoma se na podlagi Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra (Ur. list RS št. 42/2001) poočiti stanovanjska stavba z naslovom Cankarjeva cesta 3, Logatec, z id.št. 2017-423, stoječa na parc.št. 1849 k.o. Dolenji Logatec (v ročni zemljiški knjigi vpisana v z.k. telesu II).
naslov: stanovanjska stavba Cankarjeva cesta 3 1370 Logatec

Plombe:

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

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

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 0/0
   na nepremičnini: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 (ID 5375155)
   ID pravice 10181424

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9784121
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/6
imetnik:
1. EMŠO: 1310958******
   osebno ime: Aleksander Župančič
   naslov: Cankarjeva cesta 003, 1370 Logatec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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
18881427	14.07.2017 11:29:42	401 - vknjižena hipoteka
19010742	14.07.2017 11:37:24	401 - vknjižena hipoteka
19311338	27.09.2017 14:53:17	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 9784122
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica

delež: 1/6
imetnik:
1. matična številka: 5006155000
   firma / naziv: TEKSTIL proizvodno in trgovsko podjetje d.d.
   naslov: Letališka cesta 034, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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
19254730	22.09.2017 12:58:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 9784123
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 2/6
imetnik:
1. EMŠO: *podatek ni vpisan*
   osebno ime: Jože, roj. 1928 Župančič
   naslov: Cankarjeva cesta 3, 1370 Logatec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

ID osnovnega položaja: 9784124
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/6
imetnik:
1. EMŠO: 2303936******
   osebno ime: Miriam Župančič
   naslov: Cankarjeva cesta 003, 1370 Logatec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18881427
čas začetka učinkovanja 14.07.2017 11:29:42
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 423 (ID 5718951)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.377,16 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 05.07.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.377,16 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. Z 28/2017 z dne 14.07.2017.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.07.2017 11:29:42

zveza - ID osnovnega položaja:
9784121

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18881428	14.07.2017 11:29:42	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 18881428
čas začetka učinkovanja 14.07.2017 11:29:42
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Vrhniki
opr. št. postopka Z 28/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. Z 28/2017 z dne 14.07.2017.

ID pravice / zaznambe 19010742
čas začetka učinkovanja 14.07.2017 11:37:24
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 423 (ID 5718951)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 20.851,60 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 05.07.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 20.851,60 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. Z 29/2017 z dne 14.07.2017 navedenega v izvršljivosti pri tej hipoteki.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.07.2017 11:37:24

zveza - ID osnovnega položaja:
9784121

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19010743	14.07.2017 11:37:24	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 19010743
čas začetka učinkovanja 14.07.2017 11:37:24
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Vrhniki
opr. št. postopka Z 29/2017
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. Z 29/2017 z dne 14.07.2017 se zaznamuje izvršljivost terjatve upnika, v znesku 20.851,60 EUR s pp.

ID pravice / zaznambe 19254730
čas začetka učinkovanja 22.09.2017 12:58:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 423 (ID 5718951)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 50.137,39 EUR
obresti /
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 19.09.2018
dodatni opis:
Vknjiži se skupna hipoteka za denarno terjatev v višini 50.137,39 EUR, in sicer v znesku glavnice 48.995,26 EUR skupaj z natečenimi zamudnimi obrestmi v višini 605,13 EUR in obrestmi MOM/RFOM v višini 537,00 EUR, s končno zapadlostjo dne 19.09.2018, z vsemi pripadki in morebitnimi stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila terjatve.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 22.09.2017 12:58:00

zveza - ID osnovnega položaja:
9784122

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19254731	22.09.2017 12:58:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 19254731
čas začetka učinkovanja 22.09.2017 12:58:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Nives Vidmar, opr. št. SV 414/17 z dne 22.09.2017.

ID pravice / zaznambe 19311338
čas začetka učinkovanja 27.09.2017 14:53:17
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 900 (ID 5718952)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 22.228,76 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 06.07.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 22.228,76 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. I 231/2017 z dne 27.09.2017.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 27.09.2017 14:53:17

5.

zveza - ID osnovnega položaja:

9784121

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19311339	27.09.2017 14:53:17	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19311339
čas začetka učinkovanja 27.09.2017 14:53:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
opr. št. postopka I 231/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. I 231/2017 z dne 27.09.2017.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 28.8.2018 - 14:24:39

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 3 - določi VS
ID znak: del stavbe 2017-423-900

katastrska občina 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 900 (ID 5718952)
vrsta: 6 - glej opis
opis: Uradoma se na podlagi Uredbe o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov s podatki zemljiškega katastra (Ur. list RS št. 42/2001) poočiti gospodarsko poslopje, stoječe na parc.št. 1849 k.o. Dolenji Logatec, z začasno id.št. 900.E (v ročni z.k. vpisano v z.k. telesu III).
naslov: gospodarsko poslopje na parc.št. 1849

Plombe:

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

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

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
   delež: 0/0
   na nepremičnini: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 (ID 5375155)
   ID pravice 10181425

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 9784125
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 1310958******
   osebno ime: Aleksander Župančič
   naslov: Cankarjeva cesta 003, 1370 Logatec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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
18676191	13.04.2017 14:17:29	401 - vknjižena hipoteka
18881427	14.07.2017 11:29:42	401 - vknjižena hipoteka
19311338	27.09.2017 14:53:17	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18676191
čas začetka učinkovanja 13.04.2017 14:17:29
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 900 (ID 5718952)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 20.282,08 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 09.03.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 20.282,08 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. Z 17/2017 z dne 13.04.2017 navedenega v izvršljivosti pri tej hipoteki.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 13.04.2017 14:17:29

zveza - ID osnovnega položaja:
9784125

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18676192	13.04.2017 14:17:29	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 18676192
čas začetka učinkovanja 13.04.2017 14:17:29
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. Z 17/2017 z dne 13.04.2017 se zaznamuje izvršljivost terjatve v korist upnika, v znesku 20.282,08 EUR s pp.

ID pravice / zaznambe 18881427
čas začetka učinkovanja 14.07.2017 11:29:42
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 423 (ID 5718951)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.377,16 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 05.07.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.377,16 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. Z 28/2017 z dne 14.07.2017.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000

firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.07.2017 11:29:42
zveza - ID osnovnega položaja:
9784125

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18881428	14.07.2017 11:29:42	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 18881428
čas začetka učinkovanja 14.07.2017 11:29:42
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Vrhniki
opr. št. postopka Z 28/2017
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. Z 28/2017 z dne 14.07.2017.

ID pravice / zaznambe 19311338
čas začetka učinkovanja 27.09.2017 14:53:17
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2017 DOLENJI LOGATEC **stavba** 423 **del stavbe** 900 (ID 5718952)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 22.228,76 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 06.07.2017
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 22.228,76 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. I 231/2017 z dne 27.09.2017.

imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 27.09.2017 14:53:17

zveza - ID osnovnega položaja:
9784125

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

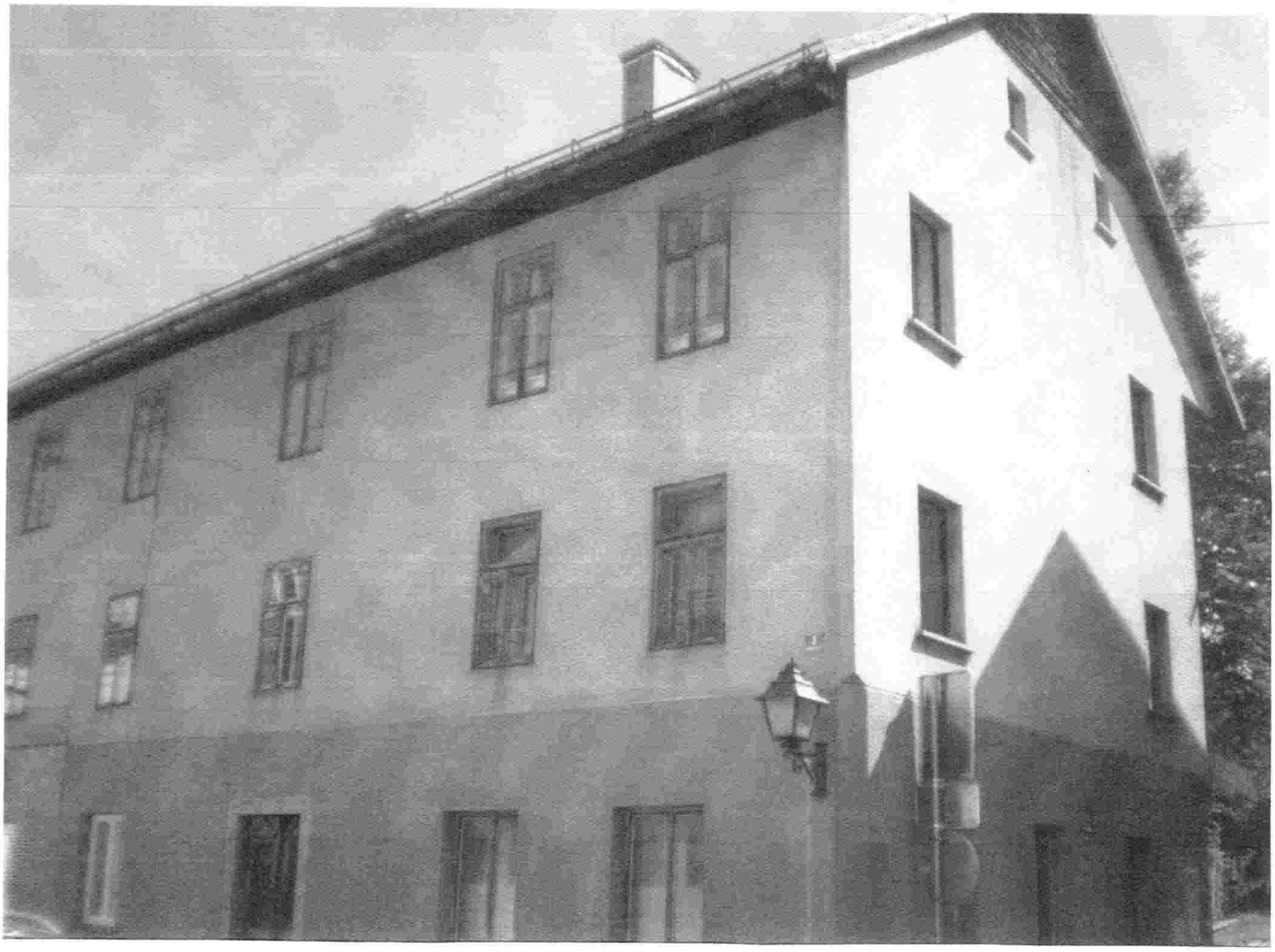
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19311339	27.09.2017 14:53:17	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 19311339
čas začetka učinkovanja 27.09.2017 14:53:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
opr. št. postopka I 231/2017

dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr. št. I 231/2017 z dne 27.09.2017.

5.



telemach
SE VEČ
30 GB
Galaxy S9+