BOJAN BRECELJ, univ. dipl. ing. gr., stalni sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, cer certifikatom Agencije za prestrukturiranje in privatizacijo

Ljubljana, Beljaška 30, tel.:01 5157490,GSM :041 679134, e-pošta: bojan.brecelj@gmail.com

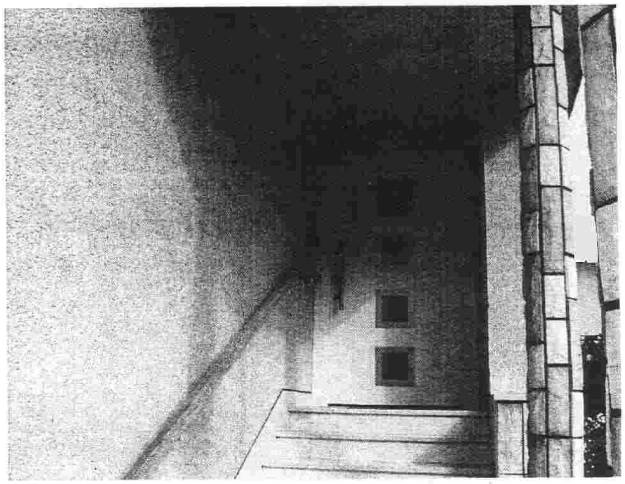
VS0065625663

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
Prejeto neposredno - po pošti (navadno - priporočeno)
16 -10- 2018 v ..... izvodih z (s)
..... prilogami.
Poslano po pošti dne ..... recepis dne.....
15.10.2018 št. R 4204
Pisanje je taksirano s ..... EUR v kolkih
kolkov je premalo za ..... EUR - pisanje
prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in pod.)
Podpis pristojne sodne osebe:

3199 In 54/2015 66
CENILNO POROČILO

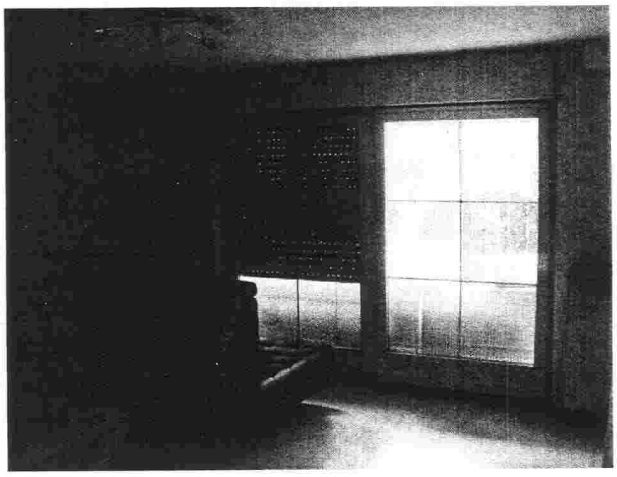
UGOTOVITEV TRŽNE VREDNOSTI LASTNIKOVIH PRAVIC DO DO CELOTNE IN ¼ SOLASTNEGA DELEŽA TOMAŽA ŽILAVCA NEPREMIČNINI: ID znak : parcela 2003 656/2 NA LOKACIJI CESTA NA POLJU 18, VRHNIKA: ID znak:2003-656/2-0

1. STAN. STAVBA ZUNANJOST, ULIČNA STRAN DVORIŠČE



2. VHOD V STANOVANJE V NADSTROPJU

3. UTILITI



4.DNEVNA SOBA, POGLED PROTI TERASI

št. 15/10/18
Datum vrednosti: 1.10.2018

V Ljubljani, 15.10.2018

SODNI IZVEDENEC IN CENILEC:
Bojan BRECELJ, univ dipl.inž.grad.

VSEBINA

SLIKE

SPREMNO PISMO

OSNOVNI PODATKI

IZJAVA

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

I. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

1.0. ANALIZA OKOLJA

2.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

3.0. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA

4.0. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

5.0. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

PRILOGE:

- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige **ID znak: parcela 2003 656/2**, z dne 4.10.2018,

BOJAN BRECELJ, univ dipl inž.grad., stalni sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, Beljaška 30, 1000 Ljubljana

R Slovenija
Okrajno sodišče na Vrhniki,
Okrajna sodnica
Karmen Rudolf Božič
Cankarjev trg 8

V Ljubljani, 15. 10. 2018

1360 Vrhnika

3199 In 54/2015

Spoštovana!

V zadevi 3199 In 54/2015 sem v skladu z vašim pozivom z dne 5.9.2018 razpisal ogled nepremičnine na katerega sem vabil vse stranke v postopku in njihove zastopnike. Ogleda dne 4.10.2018 se je udeležil samo dolžnik Žilavec Tomaž. Ostale stranke so se opravičile. Pri ogledu **nepremičnine, ID znak: parcela 2003 656/2,** na lokaciji Cesta na polju 18, Vrhnika, sem ugotovil bistveno spremembo in sicer, da **je odstranjen objekt garaža.** V delu stavbe 1, stanovanju, last **Tomaža in Igorja Žilavec** v pritličju in delu 1. nadstropja so le manjše nebistvene spremembe: beljenje, popravilo tlaka.

Lastnik dela stavbe 2, stanovanja last Slavko Žilavec ni stranka v izvršilnem postopku. Pri razpisanem ogledu ni bil prisoten in tako mi ni bil omogočen ogled njegovega dela nepremičnine v notranjosti. Pri ogledu zunanjosti sem dobil vtis, da je del stavbe v podobnem stanju kot del stavbe, ki je v lasti Tomaža in Igorja Žilavec. V cenitvi sem upošteval enako stanje tega dela nepremičnine, kot je stanje stanovanja v lasti Tomaža in Igorja Žilavec.
Pridržujem pa si pravico do korektur v kolikor mi bo omogočen ogled notranjosti tudi tega dela nepremičnine.

Pri izdelavi cenitve sem upošteval tudi napotke sodišča, navedene v dopisu z dne 25.1.2018.

V nadaljevanju vam pošiljam naročeno **cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic do celotne in 1/4 dela nepremičnine, ID znak: parcela 2003 656/2,** na lokaciji Cesta na polju 18, Vrhnika.

Vrednotenje celotne nepremičnine ID znak: parcela 2003 656/2, k.o. 2003 Verd, parcela 656/2, stavba št. 2353, samostoječe stanovanjske stavbe z dvema deloma stavbe (dve stanovanji z ločenima vhodoma) na lokaciji Cesta na polju 18, Verd, last **Tomaža in Igorja Žilavec, vsakega** v deležu 1/4 in **Slavka Žilavec** v deležu 1/2, skupaj z zemljiščem, komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, **vse po stanju v javnih evidencah in izgledu notranjosti nepremičnine last Tomaža in Igorja Žilavec v času ogleda je bilo narejeno na način primerljivih prodaj**.

Tržna vrednost, lastnikovih pravic **do celotne nepremičnine:** stanovanjske hiše skupaj s celotnim zemljiščem, pripadajočo komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, **znaša 247.040€, zaokroženo:**

127.000 €

Na dan 1.10.2018

Tržna vrednost lastninskih pravic **do deleža 1/4 nepremičnine** ID znak: parcela 2003 656/2, **last Tomaža Žilavca znaša 61.760 €, zaokroženo:**

62.000 €

Na dan 1.10.2018

Cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic do nepremičnin je narejena na osnovi navodil s seminarja o vrednotenju premoženja, ki ga je organizirala Agencija R. Slovenije za prestrukturiranje gospodarstva in podjetij.

V cenitvi sem upošteval izgled nepremičnine v času ogleda, opis stanja, ki mi ga je podala stranka prisotna pri ogledu, podatke iz posredovane dokumentacije in ogled okoliških nepremičnin. **V cenitvi ni vsebovana garaža, ker je porušena**.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje in vas lepo pozdravljam.

Bojan Brecelj, univ. dipl. inž. grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
BOJAN BRECELJ
Beljaška 30
LJUBLJANA

OSNOVNI PODATKI

Predmet:	**nepremičnina ID znak: parcela 2003 656/2, stanovanjska hiša, številka stavbe 235, na lokaciji Cesta na polju 18, Vrhnika,** stoječa na parceli št: 656/2, k. o. 2003 Verd skupaj z zemljiščem, komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo.
Zemljiškoknjižni podatki:	k.o. 2003 Verd **ID znak: parcela 2003 656/2,** parcela št 656/2, pozidano zemljišče 555 m2. **Na ZK izpisku je vpisanih več hipotek**
Lastnik nepremičnine:	Slavko Žilavec, Cesta na polju 18, Vrhnika do ½ Igor Žilavec, Čolnarska c. 21, Vrhnika do ¼ **Tomaž Žilavec, Cesta na polju 18, Vrhnika do ¼**
Naročnik cenitve:	Okrajno sodišče na Vrhniki, poziv v zadevi 3199 In 54/2015 z dne 05.09.2018.
Namen izvedenskega mnenja :	Izračun tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi zaradi izterjave dolžnika na nepremičninah.
Datum vrednosti:	1.10.2018
Vrednosti:	So prikazane v €.
Izvedenec in cenilec:	Bojan Brecelj, univ. dipl.inž.grad.

Ogled nepremičnine na kraju samem sem opravil dne 4.10.2018 v prisotnosti Tomaža Žilavca.

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so informacije in podatki uporabljeni v tem cenilnem poročilu, prikazani v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem cenilnem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega izvedenskem mnenju;
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to cenilno poročilo sestavljeno v skladu z navodili, podanimi na seminarjih za vrednotenje nepremičnin po sodobnih metodah;
- izvedenec in cenilec izjavljam, da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega cenilnega poročila.

V Ljubljani, 15.10.2018

Bojan Brecelj, univ. dipl. inž. grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
BOJAN BRECELJ
Beljaška 30
LJUBLJANA

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Navodila s seminarja za vrednotenje po metodi ASA, ki ga je organizirala Agencija za prestrukturiranje gospodarstva R. Slovenije.

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; U.L.RS 47/2004)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti(MSOV; uporabo predpisuje HSOV)
- Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS -; U.L. RS 56/2001.

Uporabljene denarne enote so EUR .

Pravni popis oziroma pravne zadeve, vključno z listino o lastništvu niso bili raziskani in zanje ni prevzeta nikakršna odgovornost. Domneva se, da je listina o lastništvu v redu.

Podatke katere so posredovali drugi in na katerih sloni pričujoče poročilo ali deli tega se smatrajo zanesljivi, vendar v vseh primerih niso bili preverjeni.

Verjamem izjavi stranke v postopku, da je celoten objekt zgrajen legalno v skladu z gradbenim dovoljenjem, vendar tega dejstva nisem preveril.

Domnevam, da gre za odgovorno lastništvo in kompetentno vodenje premoženja.

Cenilno poročilo velja za določen datum in namen, za vse druge alternativne uporabe je potrebno predhodno soglasje cenilca.

Solidnost gradnje nevidnih delov temelji na ocenah.

Cenilec in izvedenec ni zavezan v zvezi s izvedenskem mnenjem pričati ali se drugače odzvati sodišču in drugim organom in pravnim postopkom, če za to ne bo dosežen dogovor.

VIRI PODATKOV

- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige **ID znak: parcela 2003 656/2**, z dne 4.10.2018,
- podatki iz Registra nepremičnin za k.o. 2003 Verd, parcela št: 656/2,
- ogled nepremičnine,
- izjave stranke prisotne pri ogledu,
- podatki o tržnih cenah (Trgoskop, Cenilec, Slonep itd) in
- lastna banka podatkov.

I. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Standard vrednosti

TRŽNA VREDNOST je definirana kot ocenjen denarni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec zamenjala premoženje na datum ocene vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (Vir MSOV 2005)

1.0 ANALIZA OKOLJA

ANALIZA RAZMER, KI VPLIVAJO NA TRG NEPREMIČNIN

V stabilnem tržnem gospodarstvu so ekonomske razmere trdne in predvidljive. To se odraža tudi na trgu nepremičnin.
Po sorazmerno dolgem mirnem obdobju na trgu nepremičnin se je v letu 2007 zaradi nepokritih hipotekarnih zavarovanj kriza kapitala iz Združenih Držav Amerike razširila na ves svet. Prišlo je do propadanja bank, padcev vrednosti delnic na vseh svetovnih borzah, zmanjševanja proizvodnje, odpuščanja delavcev itd.. ZDA in vodilne države Evropske skupnosti so se že izvile iz krize. V Sloveniji se šele v zadnjem času izvijamo iz krize.

Vsa ta dogajanja so se odražala tudi na trgu nepremičnin, kjer se je drastično zmanjšalo povpraševanje in prišlo do padca cen nepremičnin. Kriza se šele v zadnjem času umirja. Prišlo je do oživitve trga nepremičnin. Cene nepremičnin spet rastejo.

Kupna moč prebivalstva
Statistični podatki nakazujejo porast kupne moči.

Demografska gibanja
Statistično se v Sloveniji dviga povprečna starost prebivalstva in s tem število neaktivnega prebivalstva - upokojencev. Zaradi brezposelnosti se povečuje izseljevanje mlade generacije. Priseljevanje tuje delovne sile je zakonsko omejeno in se zmanjšuje. Demografska gibanja v teh razmerah nimajo opaznega vpliva na trg nepremičnin. V zadnjem času se v Evropo naseljuje čedalje več beguncev iz kriznih, vojnih območij bližnjega vzhoda: Sirije, Iraka, Afganistana ter severne Afrike. Begunci zaostrujejo odnose med državami evropske unije.

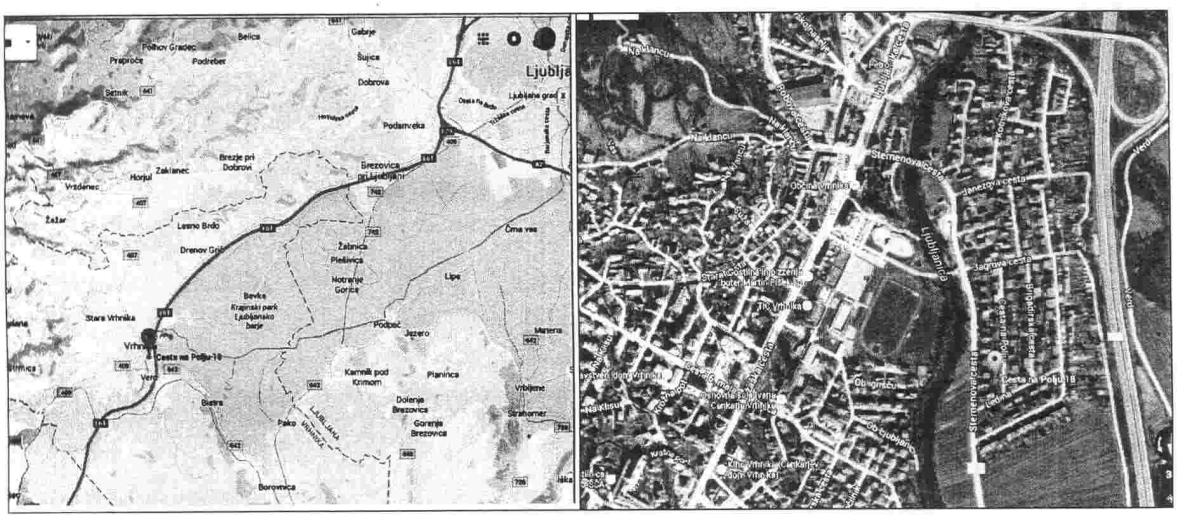
Vlaganje tujega kapitala
Prisotnost tujega kapitala je bilo v zadnjih letih opazna predvsem v nakupih podjetij in izgradnji mega trgovskih centrov. Vlaganja tujega kapitala so manjša od pričakovanih.
Pred krizo je prišlo do pospešene gradnje stanovanj, katerih prodaja pa je po začetku krize zastala. V zadnjih letih je prišlo do prodaje prej zgrajenih nepremičnin in do potrebe po ponudbi novih nepremičnin.

Investicijska vlaganja
V Sloveniji je bila v zadnjih letih največji investitor država s cestnim programom, ki pa je sedaj večinoma zaključen. Investicijska vlaganja so se drastično zmanjšala.

ANALIZA SOSESKE

Nepremičnina se nahaja na Cesti na polje 18, v Verdu, na Vrhniki v občina Vrhnika.
Sosesko predstavlja celotno stanovanjsko naselje med Ljubljanico (Sternenovo cesto) na zahodu, avtocesto na vzhodu, priključkom Vrhnika iz avtoceste na severu in Cesto krimskega odreda ja jugu. Naselje je bilov glavnem zgrajeno v letih od 1960 do 1990, deloma pa je v gradni še sedaj. Sosesko sestavljajo stanovanjski objekti: družinske samostoječe in vrstne stavbe.
Naselje je primerno vzdrževano ter zaradi bližine centra Vrhnike priljubljeno.

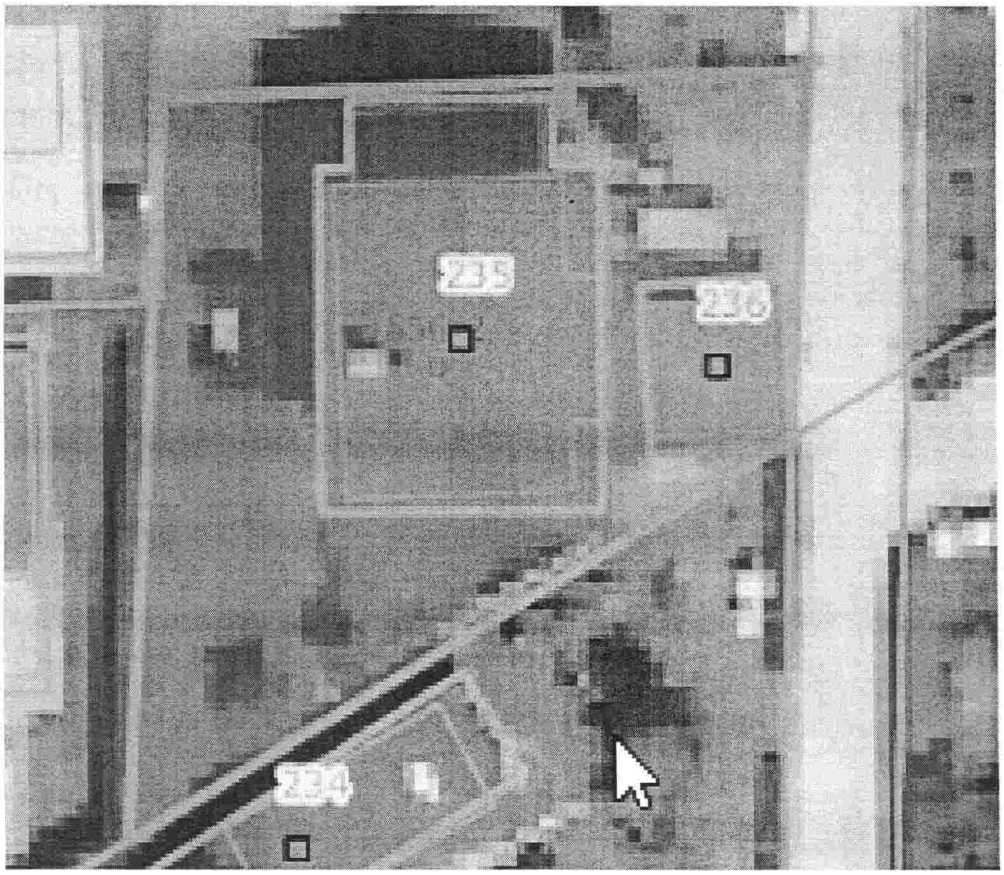
OPIS IN ANALIZA LOKACIJE



Vrhnika leži na južnem zahodnem obrobju Ljubljanskega barja.
Dostop do Vrhnike je po avtocesti, državni cesti in železniški progi (postaja Verd).
V neposredni bližini lokacije so vrtec, osnovna šola, enota glasbene šole, zdravstveni dom, lekarna, banko, knjižnico, več trgovskih centrov, pošta, gasilski dom, cerkev in več gostinskih lokalov.
Več objektov družbenega standarda je v Ljubljani, ki je oddaljena cca 20 km.
Avtocesta je oddaljena cca 1 km.

NEPREMIČNINA

ZAZIDLJIVO STAVBNO ZEMLJIŠČE (GURS, Spletni GIS portal občine Vrhnika



Na skici je še vedno vrisan objekt št. 236 garaža, ki pa je dejansko odstranjen.

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2003 VERD	656/2	555	DA	0.00	€	

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 2003 Številka parcele 656/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	555

DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	555

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjska površina	555

RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*120	235
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*22	235
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*26	236

Podatki o lastnikih in upravljavcih

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

ZEMLJIŠČE

Nepremičnina, stanovanjska hiša leži na parceli 656/2.
OBLIKA ZEMLJIŠČA
Zemljišče je ravno, oblika zemljišča je trapez.
NAMEMBNOST – VRSTA RABE ZEMLJIŠČA
Stavbišče, dvorišče in zelenica.
IZBOLJŠAVE
Izboljšave predstavlja stanovanjska stavba.
DOSTOP
Dostop do lokacije je po Cesti na polju.
ČELNA STRAN
Čelna stran je obrnjena na Cesto na polju.

URBANISTIČNI PREDPISI (vir GIS občina Vrhnika)
Enota urejanja prostora VR 1330.
Osnovna namenska raba prostora S
Oznaka podrobne namenske rabe prostora SS
Stanovanjske površine

Obstoječa raba predstavlja najboljšo rabo.

ANALIZA PRSTI
Analiza prsti ni bila izvedena, vendar na osnovi grobega ogleda ocenjujem, da se nahaja na slabše nosilnih zemljinah z visoko podtalnico.
POPLAVNOST
Ni poplavno.
POTRES
Območje spada po potresni karti v 8 cono.
JAVNE KOMUNALNE STORITVE
Lokacija je komunalno opremljena z vodovodnim, kanalizacijskim, električnim, telefonskim in TV kabelskim omrežjem. Dostop do objekta je po asfaltirani cesti, ki je opremljena z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem v javno meteorno kanalizacijo.
PARKIRIŠČA: Na lokaciji je premalo javnih parkirnih prostorov, parkirni prostori so na lastnih parcelah.

ZAKLJUČEK
Lokacija je zaradi urejenosti priljubljena. Pomanjkljivost predstavlja električni daljnovod, ki poteka preko obravnavane parcele v oddaljenosti 6 m od obravnavanega objekta.

STANOVANJSKA HIŠA

(podatki GURS)

Stavbe

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2003 VERD	235	NE	2	na voljo samo za del stavbe	

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

Katastrska občina 2003 številka stavbe 235

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Verd, Cesta na polju 18
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
2003 VERD	656/2	*142

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	10.5
ŠTEVILO STANOVANJ	2
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO IZGRADNJE STAVBE	1974
LETO OBNOVE STREHE	1998
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
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	-

Podatki o širokopasovnem internetu

OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	30 Mb/s
P	30 Mb/s

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici stavbe!

Seznam delov stavbe

Samostojna, dvostanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1974. Med leti 1998 in 2000 je bila obnovljena streha in zamenjana okna. Objekt ima pritličje, prvo in drugo nadstropje. Celotno pritličje in pol prvega nadstropja je eno stanovanje. Drugo stanovanje je v polovici prvega nadstropja in v drugem nadstropju. Dostop v drugo stanovanje je po zunanjem AB enoramnem stopnišču.

Konstrukcija:

Objekt, dvokapnica je masivne konstrukcije. Temelji so betonski pasovni, nosilni zidovi v pritličju in nadstropjih so verjetno opečni debeline 27 cm. Stropna konstrukcija nad pritličjem in nadstropji je AB plošča. Streš je leseno iz leg in špirovcev.

Obdelave (glej slike)

Kritina: Trimo kovinska kritina.

Fasada ni toplotno izolirana, končni sloj je teranova omet. Cokel je obložen z umetnim kamnom.

Kleparski izdelki: pocinkana pločevina.

Stene so opečne grobo in fino ometane.

STANOVANJE Tomaž in Igor Žilavec (podatki GURS)

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	1	Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema	NE	€

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2003 številka stavbe 235 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Verd. Cesta na polju 18
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	103,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	120,0
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
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)
odprta terasa, balkon, loža	8,00
bivalni prostor	103,00

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Stanovanje je v celotnem pritličje in polovici prvega nadstropja. V pritličju je vhod, hodnik utiliti, dnevna soba, kuhinja, kopalnica in spalnica. V nadstropje se pride po notranjih zavitih kovinskih stopnicah, ki so zaprte s gips kartonskimi ploščami. Stopne ploskve stopnic so lesene. V nadstropju sta dve sobi in kopalnica.

Stene so opečne, grobo in fino ometane in barvane z disperzijskimi barvami. V sanitarnih prostorih in kuhinjah so stene deloma obložene s keramičnimi ploščicami.

Stropovi so grobo in fino ometani in barvani z disperzijskimi barvami.

Tlaki: laminat deloma v kuhinji in v spalnicah, razen v sobi v pritličju, kjer je položen klasičen bukov parket, lakiran. Na vhodu, hodniku, kopalnicah in delu kuhinji je položena keramika.

Instalacije: vodovodno omrežje, električna napeljava, centralna kurjava, telefon, kabelska televizija in kanalizacija.

Vrata: so lesena, kasetirana, furnirana.

Okna: so plastična s termopan zasteklitvijo in plastičnimi roletami.

Oprema: Kopalnica v pritličju je opremljena z ležečo banjo, umivalnikom, bidejem in WC školjko, v kopalnici v nadstropju je tuš banja, WC školjka in umivalnik.

Ogrevanje: Radiatorsko s pečjo na butan plin.

Hlajenje: klima naprava.

Stanje objekta: Notranjost stanovanja je zelo kvalitetno adaptiran. Zaradi tankih zunanjih sten, 29 cm in neizvedena toplotna izolacija, se na več mestih ob oknih, zunanjih vratih in v vogalih pojavljajo toplotni mostovi ter posledično vlaga in plesen.

STANOVANJE Slavko Žilavec (podatki GURS)

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
2	2	Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema	NE	€

Legenda podatkov: Register nepremičnin Kataster stavb Drugi upravljavci

Katastrska občina 2003 številka stavbe 235 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Verd, Cesta na polju 18
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	113,5
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	125,5
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	4
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)
odprta terasa, balkon, loža	8,00
bivalni prostor	113,50

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Podatki o energetski izkaznici

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!

Podatki o lastnikih in upravljavcih

Lastnik stanovanja, Slavko Žilavec ni stranka v izvršilnem postopku. Pri razpisanem ogledu ni bil prisoten in tako mi ni bil omogočen ogled njegovega dela nepremičnine v notranjosti.

Pri ogledu zunanjosti sem dobil vtis, da je del stavbe v podobnem stanju kot del stavbe, ki je v lasti Tomaža in Igorja Žilavec.

V cenitvi upoštevam enako stanje tega dela nepremičnine, kot je stanje stanovanja v lasti Tomaža in Igorja Žilavec.

Pridržujem pa si pravico do korektur v kolikor mi bo omogočen ogled notranjosti tudi tega dela nepremičnine.

ZUNANJA UREDITEV

Zunanjo ureditev predstavlja jo utrjen dostop, betonska tlakovci, ograja in urejena zelenica.

IZMERE

DEL STAVBE 1, STANOVANJE Tomaž in Igor Žilavec (SIST 9836)
V tabeli v nadaljevanju, so podane izmere objekta (v skladu s standardom SIST 9838) temelječe na dejansko posnetih izmerah na dan ogleda nepremičnine v letu 2016. Površine so prikazane kot uporabna, tehnična komunikacijska in neto tlorisna. Pri izračunu površine je upoštevana samo tista površina pri kateri je višina prostora enaka ali višja od 1,6 m. Prikazana je tudi površina odprtih prostorov, terase.

Št.	PROSTOR	Dolžina	Širina	Dodatno dolžina	Dodatno širina		Uporabna površina	Tehnična površina	Komunik. površina	Neto tloris površina
	PRITLIČJE	višina je 2,35 m								
1.	vhod	1,95	1,71			=			3,33	3,33
2.	hodnik, stopnišče	1,71	2,62	1,85	1,65	+				0,00
		1,95	3,7			=			14,75	14,75
3.	utiliti	2,85	1,75			=	4,99			4,99
4.	dnevna soba	4,65	4,25			=	19,76			19,76
5.	kuhinja	3,55	5,5			=	19,53			19,53
6.	kopalnica	1,75	2,35			=	4,11			4,11
7.	soba	3,45	3,55			=	12,25			12,25
	SKUPAJ						60,64	0,00	18,08	78,72
8.	terasa	4,6	1,3			=	5,98			5,98
	Skupaj						5,98	0,00	18,08	5,98
	PRITLIČJE SKUPAJS TERASO						66,62	0,00	18,08	84,70
	I.NADSTROPJE	višina je 2,41 m								
1.	hodnik	0,9	1,96			=			1,76	1,76
3.	soba	3,75	3,56			=	13,35			13,35
4.	kopalnica	3,6	2,02			=	7,27			7,27
5.	soba	3,6	3,45	-1,12	1	=	11,30			11,30
	SKUPAJ						31,92	0,00	1,76	33,69
	NADSTROPJE SKUPAJ S TERASO						31,92	0,00	1,76	33,69
	HIŠA brez terase						92,56	0,00	19,85	**112,40**
	terasa						5,98	0,00	0,00	5,98
	SKUPAJ DEL STAVBE 1						98,54	0,00	19,85	**118,38**

Izmerjena in izračunana NTP (neto tlorisna površina) se precej razlikujejo od površine navedene v GURS-ovih evidencah.

DEL STAVBE 1	(GURS)	izmerjeno	
Uporabna površina dela stavbe	103,0 m2	112,4 m2	
Površina dela stavbe	120,0 m2	**118,4 m2**	(uporabim v cenitvi)

DEL STAVBE 2	(GURS)	
Uporabna površina dela stavbe	113,5 m2	
Površina dela stavbe	**125,5 m2**	(uporabim v cenitvi)

CELOTNA STAVBA	
Uporabna površina dela stavbe	125,9 m2
Površina dela stavbe	**243,9 m2** (uporabim v cenitvi)

METODOLOGIJA VREDNOTENJA

Pri vrednotenju nepremičnin imamo tri načine in sicer:

- nabavnovrednostni način,
- način kapitalizacije donosa in
- način primerljivih prodaj.

1.0 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

PREDSTAVITEV

Nabavnovrednostni način uporabimo za vrednotenje posesti, ki prinaša dohodek. Pri njem določimo višino stroškov za rekonstrukcijo (izgradnjo identične kopije) enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev (izgradnjo funkcionalno enake nepremičnine) posesti, ki jo ocenjujemo.

Pri ocenjevanju stroškov lahko uporabimo več metod:
- kvantitativni pregled, ko vrednotimo vsak detajl,
- metoda po enoti obravnava posamezne sestavne dele (temelj, stena, strop...),
- metoda pogodb o izvajanju je različica metode po enoti (zemeljska, betonska, zidarska dela...)
- metoda primerjalnih enot obravnava tipično zgradbo in njeno ceno, s prilagoditvami nato ocenimo vrednost objekta, ki ga cenimo.

Nabavnovrednostni način izvajamo na naslednji način:
1. določimo vrednost zemljišča, kot da bi bilo prazno;
2. ocenimo tekoče nadomestitvene stroške izboljšav (objektov) po cenah na današnji dan;
3. ocenimo in odštejemo zmanjšanje vrednosti, ki ga predstavljajo fizično poslabšanje, sprememba v tehnologiji in funkcionalno, da dobimo sedanjo vrednost objekta;
4. sedanji vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča, kot da bi bilo prazno in dobimo vrednost posesti pred ekonomskim zastarevanjem.
5. ocenimo in odštejemo zmanjšanje vrednosti, ki ga predstavlja zunanje ali ekonomsko zastarevanje in dobimo celotno vrednost posesti.

Pri fizičnem poslabšanju ocenjujemo koliko svoje vrednosti je posest izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov. Ovrednotimo dela za odloženo vzdrževanje, zamenjavo ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.
Ekonomsko zastarevanje je zaradi okolja ali lokacije (bližina prometne ulice, tovarne itd.) Vzroki za to so izven same posesti.

Omejitve nabavnovrednostnega načina

Zelo težko je določiti zmanjšanje vrednosti stavb, ki so starejše. Nabavnovrednostni način za obstoječe stavbe sam po sebi ne upošteva najboljše uporabe zemljišča. Verjetnost reprodukcije zastarele stavbe je majhna.

Tega načina zaradi starosti objekta ne uporabim pri vrednotenju obravnavane posesti.

2.0 NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA

PREDSTAVITEV PRISTOPA

Vrednotenje posesti po načinu kapitalizacije donosa temelji na principu obrestnih obresti. V najčistejši obliki se računa vrednost posesti z naslednjo formulo:

V = I/R

kjer je V - vrednost, I - neto dohodek (dobiček iz rednega poslovanja) in R - mera kapitalizacije.

Na tej formuli temelji zelo izpopolnjena teorija vrednotenja nepremičnin, ki prinašajo dohodek

Kapitalizacija je proces, pri katerem niz bodočih prejemkov dohodka spremenimo v en sam znesek s sedanj vrednostjo. Kapitalizacija dohodka upošteva znesek bodočega dohodka, čas ko naj bi dohodek prejeli in trajanje dohodka.

OCENA NETO DOHODKA - DOBIČKA IZ REDNEGA POSLOVANJA

POSTOPKI IZRAČUNA VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- določi se kvadratura objekta,
- glede na namembnost in lokacijo se izbere vrednost neto mesečne najemnine na m^2,
- oceni se mera kapitalizacije, neizkoriščenosti in neizterljivosti,
- izračuna se letna donosnost nepremičnine, odštejeta se neizkoriščenost in neizterljivost, dobi se neto letna donosnost nepremičnine
- vrednost nepremičnine je neto letna donosnost deljeno z mero kapitalizacije.

MERA KAPITALIZACIJE

Mera kapitalizacije je izračunana z metodo dograjevanja.
Pri nepremičninah pomeni mera kapitalizacije vsoto dveh mer in sicer mere donosa naložbe in mero vračila naložbe(obnove kapitala)
Donos naložbe upošteva naslednje faktorje:

- nadomestilo za netveganost,
- nadomestilo za likvidnost,
- nadomestilo za tveganje,
- nadomestilo za upravljanje z naložbo.

Mera za vračilo naložbe je izračunana na podlagi obnove naložb po načelu amortizacije z upoštevanjem mere donosa iz naložbe.

Tega načina zaradi nepoznavanja notranjosti stanovanjske enote v delu prvega in celotnem drugem nadstropju ne uporabim pri vrednotenju obravnavane posesti.

4.0 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

PREDSTAVITEV PRISTOPA

Način primerljivih prodaj temelji na dejanskih prodajah nepremičnin.
Racionalni kupec naj bi ne bil pripravljen plačati za določeno stanovanje več, kakor znaša cena druge podobne nepremičnine s podobno koristnostjo. Metoda kot sredstvo za doseganje logičnih sklepov o višini cene obravnavanega prostora uporablja podatke ravnokar opravljenih prodajah konkurenčnih prostorov.
Pri uporabi metode neposredne primerjave prodaj je potrebno narediti sledeče korake:

- identificirati prodaje primerljivih prostorov na ustreznem trgu
- preveriti podatke o prodajnih transakcijah
- prilagoditi vrednosti glede kakršnihkoli razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano posestjo.

IZBOR ENOT PRIMERJAV

Posesti, ki prinašajo dobiček se med seboj razlikujejo po velikosti in številu enot, zato je treba podatke spraviti na skupni imenovalec, ki se imenuje enota primerjave.
Zemljišče se prodaja v ceni za kvadratni meter zemljišča, gledališka dvorana v ceni za sedež in stanovanjski blok v ceni za stanovanje. Tako pravimo, da lahko nepremičnino prodajamo v ceni za enoto, oziroma za produktivno enoto. Največkrat uporabljamo za cenitev nepremičnin:
cena za 1m^2 neto površine
cena za 1 m^3 neto prostornine (prostornina silosa)
cena za 1m^2 bruto površine.
Pri nas se najpogosteje pojavlja primerjava prodaj v naslednji enoti: €/ m^2 na mesec.

IZBOR KRITERIJEV ZA PRIMERJAVO

Vrednost obravnavane posesti se lahko dobi s procesi prilagajanja, na primer:

- absolutne prilagoditve v denarju
- odstotne prilagoditve in
- vsesplošne prilagoditve.

Pri prvih prilagoditvah samo razliko takoj ovrednotimo v denarnem znesku, pri drugi ugotavljamo razlike v procentih, pri vsesplošni prilagoditvi pa primerjamo posesti med seboj kot enote. Prilagoditve opravljamo za pet glavnih značilnosti:

- čas prodaje
- lokacija,
- roki in pogoji prodaje
- pogoji financiranja in
- fizične značilnosti.

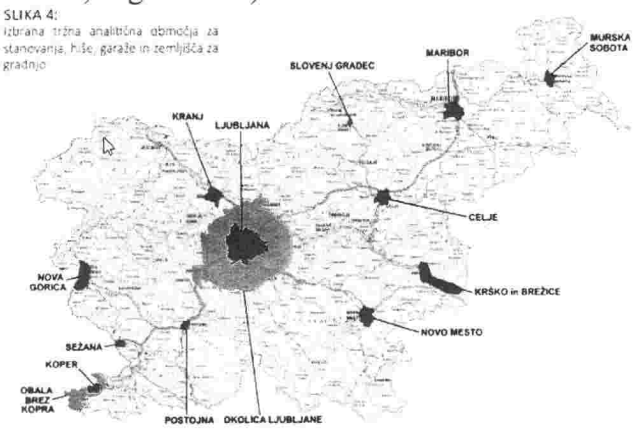
Zaradi dovolj velikega števila realiziranih primernih prodaj pri vrednotenju obravnavane posesti uporabim način primerljivih prodaj.

PODATKI O PRIMERLJIVIH PRODAJAH, ZEMLJIŠČ, STAVB IN STANOVANJ

V cenitvi so uporabljeni podatki o prodajah, ki so jih posredovala podjetja za promet z nepremičninami, evidence trga nepremičnin (vir. Cenilec, Trgoskop, GURS, SNOLEP dom in nepremičnine) in podatki iz lastne banke podatkov. V ceni na m^2 objekta so vsebovani tudi pripadajoče zemljišče, komunalna opremljenost in zunanja ureditev.

Spodaj navajam sliko izbranih, tržnih, analitičnih območij ter podatke o realiziranih cenah rabljenih stanovanj in hiš z zemljiščem (Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 GURS, avgust 2018)

SLIKA 4:
Izbrana tržna analitična območja za stanovanja, hiše, garaže in zemljišča za gradnjo



PREGLEDNICA 6:
Povprečne cene in lastnosti stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	1.522	1.863	1.829
Povprečna cena (€/m^2)	**2.040**	**2.180**	**2.410**
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972
Uporabna površina (m^2)	54	54	53
MARIBOR			
Velikost vzorca	788	870	937
Povprečna cena (€/m^2)	**1.050**	**1.080**	**1.150**
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969
Uporabna površina (m^2)	51	53	52
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	411	536	564
Povprečna cena (€/m^2)	**1.620**	**1.710**	**1.820**
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990
Uporabna površina (m^2)	53	54	55

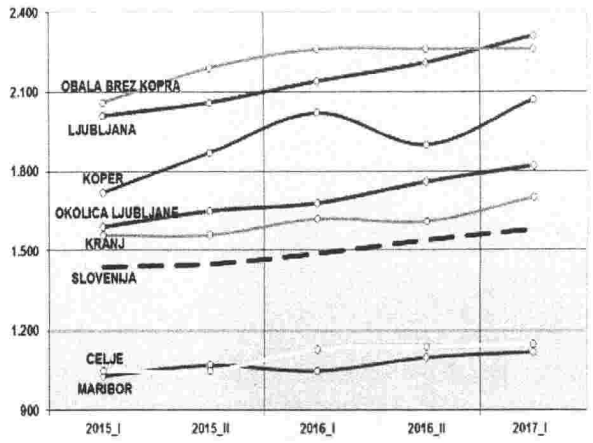
PREGLEDNICA 7:
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
SLOVENIJA			
Velikost vzorca	2.133	2.697	2.958
Povprečna cena (€)	**108.000**	**113.000**	**117.000**
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973
Površina hiše (m^2)	153	155	160
Površina zemljišča (m^2)	900	910	900

PREGLEDNICA 8:
Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

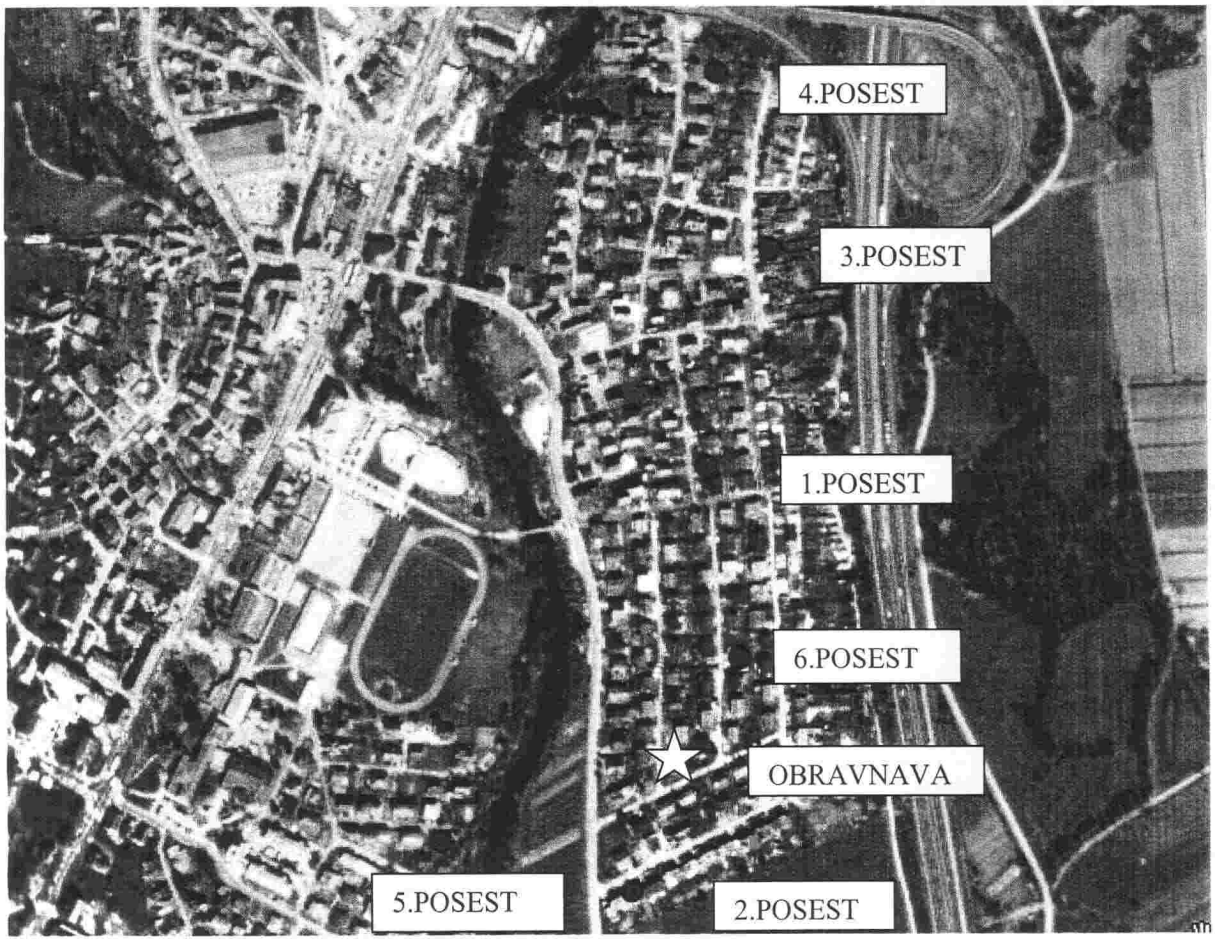
TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	230	275	310
Povprečna cena (€)	**155.000**	**165.000**	**169.000**
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980
Površina hiše (m^2)	171	177	182
Površina zemljišča (m^2)	710	680	660
LJUBLJANA			
Velikost vzorca	222	260	255
Povprečna cena (€)	**210.000**	**233.000**	**250.000**
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1969
Površina hiše (m^2)	176	178	186
Površina zemljišča (m^2)	410	450	430

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj v €/m² Slovenija in izbrana območja, polletno 2015 - 2017



PRIMERLJIVE PRODAJE STANOVANJSKIH HIŠ (Vir Cenilec)

Pridobil sem realiziranih 17 primerljivih prodaj nepremičnin v obdobje dveh let v radiju cca 3 km od obravnavane nepremičnine. Med njimi sem izbral 6 nepremičnin, ki jih prilagajam obravnavani nepremičnini. Spodaj je prikazana lega teh šestih nepremičnin. V tabelah vrednotenja so prikazani tudi vsi ostali podatki merodajni za vrednotenje.



PRILAGODITVE

Vrsta pravnega posla: Vse prodaje so bile realizirane na prostem trgu **(Pro Trg)** zato prilagoditev ni.

Datum prodaje: Upoštevana je sprememba cene v skladu z indeksom spremembe cen rabljenih stanovanj, ki jih objavlja statistični urad R Slovenije. Rabljena stanovanja, Preostali del Slovenije (brez Ljubljane) 2.četrtletje 2018 proti 2.četrtletje 2017 (+ 9,8% letno)

Lokacija makro: Vse prodaje so bile realizirane v bližini obravnavane posesti zato prilagoditev ni.

Leto izgradnje: Obravnavani objekt je bil zgrajen 1974 leta. Za vsako leto razlike starosti med primerljivimi in obravnavanim objektom upoštevam 1,0 %.

Lokacija mikro: Upoštevam mikro lego v prostoru

Kakovost: Upoštevam splošno kakovost objekta.

Fizično stanje: Upoštevam obnovitev strehe, fasade , zamenjavo oken in inštalacij.

Komunalna oprema: Upoštevana je opremljenost z inštalacijami: centralna kurjava, voda, elektrika, kanalizacija in KTV.

Skupaj prodajna površina, stavbe: V prilagoditvah sem upošteval 0,1% spremembe vrednosti za vsak m2 razlike v površinah.

Zemljišče: V prilagoditvah sem upošteval 0,01% spremembe vrednosti za vsak m2 razlike v površinah.

Utež sem izbral po lastni strokovni presoji.

VREDNOTENJE CELOTNE IN ¼ DELA NEPREMIČNINE Z ID znakom :parcela 2003 656/2 PO NAČINU PRIMERJIVIH PRODAJ

	OBRAV-NAVANA	%	1. posest	%	2. posest	%	3. posest	%	4. posest	%	5. posest	%	6. posest	%
ID posla			307.949		350.176		356.091		360.832		386.304		386.320	
Sestavljenost posla			DS: 1; Z: 1		DS: 1; Z: 1		DS: 1; Z: 1		DS: 1; Z: 1		DS: 2; Z: 2		DS: 1; Z: 4	
Vrsta pravnega posla	ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg		ProTrg	
Pogodbena cena			153.000		150.000		175.000		165.000		160.000		137.000	
Zaračunan DDV														
Datum sklenitve pogodbe	1.10.18		10.1.17	16,9	10.10.17	9,6	8.11.17	8,8	1.12.17	8,2	11.6.18	3,0	8.6.18	3,1
LOKACIJA makro				0,0		0,0		0,0		0,0		-2,0		0,0
Šifra KO	2003		2003		2003		2003		2003		2002		2003	
KO	VERD		VERD		VERD		VERD		VERD		VRHNIKA		VERD	
Štev. stavbe	235		191		387		138		64		2135,2136		256	
Štev. dela stavbe	1,2		1		1		1		1		1		1	
Občina	VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA		VRHNIKA	
Naselje	VERD		VERD		VERD		VERD		VERD		VRHNIKA		VERD	
Ulica	CESTA NA POLJU		KAČURJEVA CESTA		CESTA KRIMSKEGA ODREDA		CESTA NA BARJU		KOTNIKOVA CESTA		RIBIŠKA POT		BRIGADIRSKA CESTA	
Hišna št.	18		11		6		9		28		12		13	
Štev. stanovanja													2	
Vrsta dela stavbe	StanH		StanH		StanH		StanH		StanH		StanH,TPP		Stan	
Leto izgradnje	1974		1980	-6,0	1985	-11,0	1986	-12,0	1968	6,0	1972	2,0	1979	-5,0
LOKACIJA mikro				2,0		2,0		2,0		2,0		2,0		2,0
Lega v stavbi	prit.,1.,2.nad		nadstropje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	pritličje	0,0	nadstropje	0,0
Štev. sob v stanovanju			4		4		4		5		3		7	
Štev. parkirnih mest														
Neto tlorisna površina stavbe	244,4		196,6		149		149,4		191,3		200,1		120,5	
Uporabna površina	226,4		87,7		95		113,9		100		97,8		94,1	
KAKOVOST			boljša	-2,0	boljša	-2,0	slabša	2,0	enaka	0,0	slabša	5,0	slabša	5,0
FIZIČNO STANJE, VZDRŽEVANJE: obnovitev streha, fasada, okna, inštalacije	streha 1998, fasada0, okna 0, inštal.0		streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha1996, fasada0, okna 0, inštal. 0	0,0	streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha0, fasada0, okna 0, inštal. 0	1,0	streha2006, fasada0, okna 0, inštal. 0	0,0
KOMUNALNA OPREMA	ce,vo,el,ka,tv		ce,vo,el,ka,tv	0,0	ce,vo,el,ka,tv	0,0	ce,vo,el,ka,tv	0,0	ce,vo,el,ka,tv	1,0	ce,vo,el,ka,tv	0,0	ce,vo,el,ka,tv	1,0
Prodani delež			1/1		1/1		1/1		1/1		1/1		1/1	
Prodana površina	244		197	-4,7	149	-9,5	149	-9,5	191	-5,3	200	-4,4	121	-12,3
Površina parc.	324		545	-2,2	345	-0,2	359	-0,4	366	-0,4	614	29,0	236	0,9
Cena €/m2 prod. pov.	955		777		1.007		1.174		864		800		1.132	
SKUPAJ PRILAGODITVE				4,9		-10,2		-9,1		12,4		35,6		-5,4
PRILAGOJENA CENA €/m2	966		815		904		1.067		971		1.085		1.071	
KONČNA OCENA VREDNOSTI														
Prilagojena cena €/m2	986		815		904		1.067		971		1.085		1.071	
Uteži	100		10		10		20		20		20		20	
Skupaj deleži €/m2	1.011		82		90		213		194		217		214	

VREDNOST CELOTNE NEPR	247.040 €
ZAOKROŽENO	247.000 €

VREDNOST DELEŽA 1/4	61.760 €
ZAOKROŽENO	62.000 €

5.0 KONČNA USKLADITEV IN OCENA TRŽNE VREDNOSTI PODATKI (vir GURS)

Del objekt ½ (stanovanje Tomaž in Igor Žilavec) v pritličju in delu nadstropja.

Vrednost nepremičnine

Sestavine nepremičnine:

Sestavine nepremičnine v katastrski občini: 2003 VERD		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	235 - 1	100	HIŠ	13	-	119.916,93	119.916,93
						Vrednost nepremičnine	119.917 €

Del objekta ½ (stanovanje Slavko Žilavec) v delu 1. in celotnem 2. nadstropju.

Vrednost nepremičnine

Sestavine nepremičnine:

Sestavine nepremičnine v katastrski občini: 2003 VERD		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	235 - 2	100	HIŠ	13	-	123.690,45	123.690,45
						Vrednost nepremičnine	123.690 €

V podatkovnih bazah GURS se še vodno vodi tudi nepremičnina Garaža čeprav je dejansko objekt odstranjen. Spodaj navajam podatke o vrednost garaže,

Vrednost nepremičnine

Sestavine nepremičnine:

Sestavine nepremičnine v katastrski občini: 2003 VERD		Delež modela (%)	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu (EUR)	Vrednost dela stavbe / parcele (EUR)
Del stavbe	235 - 1	100	PKO	1		195,00	195,00
Parcela	656/2	49	HIŠ	13	-	9.658,44	9.658,44
		51	ZPS *	-	-	0,00	
						Vrednost nepremičnine	9.853 €

* Vrednost deleža parcele, ki je označen z ZPS, je upoštevana pri vrednosti celotne stavbe, k. št. 1/3 parcele

Vrednotenje celotne nepremičnine ID znak: parcela 2003 656/2, k.o. 2003 Verd, parcela 656/2, stavba št. 2353, samostoječe stanovanjske stavbe z dvema deloma stavbe (dve stanovanji z ločenima vhodoma), na lokaciji Cesta na polju 18, Verd, last Tomaža in Igorja Žilavec, vsakega v deležu 1/4 in Slavka Žilavec v deležu 1/2, skupaj z zemljiščem, komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, vse po stanju v javnih evidencah in izgledu notranjosti nepremičnine last Tomaža in Igorja Žilavec v času ogleda **je bilo narejeno na način primerljivih prodaj**.

Tržna vrednost, lastnikovih pravic **do celotne nepremičnine:** stanovanjske hiše skupaj s celotnim zemljiščem, pripadajočo komunalno opremljenostjo in zunanjo ureditvijo, **znaša 247.040 €, zaokroženo:**

127.000 €

Na dan 1.10.2018

Tržna vrednost lastninskih pravic **do deleža 1/4 nepremičnine** ID znak: parcela 2003 656/2, **last Tomaža Žilavca znaša 61.760 €, zaokroženo:**

62.000 €

Na dan 1.10.2018

Lep pozdrav,

V Ljubljani, 15.10. 2018

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
BOJAN BRECELJ
Beljaška 30
LJUBLJANA

Bojan Brecelj, univ. dipl. inž. grad.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 4.10.2018 - 8:34:56

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2003 656/2

katastrska občina 2003 VERD **parcela** 656/2 (ID 4733963)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	555

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 4239000
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO: 3107953******
osebno ime: Igor Žilavec
naslov: Čolnarska cesta 021, 1360 Vrhnika
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: 4239001
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO 1011947******
osebno ime: Slavko Žilavec
naslov Cesta na polju 018, 1360 Vrhnika
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: 4239002
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/4
imetnik:
1. EMŠO 0304975******

osebno ime: Tomaž Žilavec
naslov: Cesta na polju 018, 1360 Vrhnika
začetek učinkovanja vpisa imetnika 16.03.2001 09:50:00

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
13340150	15.07.2010 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
14581472	06.03.2012 07:58:27	401 - vknjižena hipoteka
17046686	24.02.2015 14:59:52	401 - vknjižena hipoteka
19590491	10.08.2018 08:41:55	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 13340150
čas začetka učinkovanja 15.07.2010 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2003 VERD **parcela** 656/2 (ID 4733963)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 50.000,00 EUR
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.07.2025
dodatni opis:
50.000,00 EUR
Na podlagi notarskega zapisa notarke Nives Vidmar iz Logatca, Opr.št. Sv 206/10, z dne 14.7.2010, se pri Žilavec Tomažu solastni 1/4, vknjiži hipoteka z naslednjimi podatki o terjatvi, zavarovani s hipoteko: - 50 000,00 EUR, z zamudnimi obrestmi v višini zakonsko predpisane obrestne mere zamudnih obresti, z morebitnimi stroški, ki bi jih upnik imel z uveljavljanjem vračila posojila, z vračilom posojila najkasneje do 14.7.2025 ter z ostalimi pogoji, razvidnimi iz Pogodbe o dolgoročnem posojilu z dne 14.7.2010, v korist imetnika: Alenka Caserman, Cesta Krimskega odreda 6, 1360 Vrhnika.
imetnik:
1. EMŠO: 2810976******
osebno ime: Alenka Caserman
naslov: Cesta na polju 018, 1360 Vrhnika
začetek učinkovanja vpisa imetnika 15.07.2010 09:00:00
zveza - ID osnovnega položaja:
4239002

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13606272	15.07.2010 09:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 13606272
čas začetka učinkovanja 15.07.2010 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi notarskega zapisa notarke Nives Vidmar iz Logatca, Opr.št. Sv 206/10, z dne 14.7.2010, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.

ID pravice / zaznambe 14581472
čas začetka učinkovanja 06.03.2012 07:58:27
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2003 VERD **parcela** 656/2 (ID 4733963)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 49.803,10 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 15.11.2011
dodatni opis:
Sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. Z 25/2011 z dne 15.11.2011
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 06.03.2012 07:58:27

zveza - ID osnovnega položaja:
4239002

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14581473	06.03.2012 07:58:27	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
17407611	08.09.2015 12:08:12	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14581473
čas začetka učinkovanja 06.03.2012 07:58:27
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 25/2011 z dne 15.11.2011 se zaznamuje izvršljivost terjatve upnika Republika Slovenija, Ministrstvo za finance, Davčna uprava RS, Davčni urad Ljubljana, v znesku 49.803,10 EUR s pp.

ID pravice / zaznambe 17407611
čas začetka učinkovanja 08.09.2015 12:08:12
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
opr. št. postopka In 54/2015
dodatni opis:
Zaznamba sklepa o izvršbi je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. In 54/2015 z dne 07.09.2015.

Zaznamba sklepa o izvršbi učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke pri kateri je zaznamovana ta izvršba.

ID pravice / zaznambe 17046686
čas začetka učinkovanja 24.02.2015 14:59:52
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2003 VERD **parcela** 656/2 (ID 4733963)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 56.346,04 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 07.02.2015
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 56.346,04 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju, 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 24.02.2015 14:59:52
zveza - ID osnovnega položaja:
4239002

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17487650	24.02.2015 14:59:52	712 - zaznamba izvršbe
17046687	24.02.2015 14:59:52	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe 17487650
čas začetka učinkovanja 24.02.2015 14:59:52
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
opr. št. postopka In 54/2015
dodatni opis:
Zaznamba sklepa o izvršbi je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Vrhniki, opr.št. In 54/2015 z dne 07.09.2015.

Zaznamba sklepa o izvršbi učinkuje od trenutka od katerega učinkuje vknjižba hipoteke pri kateri je zaznamovana ta izvršba.

ID pravice / zaznambe 17046687
čas začetka učinkovanja 24.02.2015 14:59:52
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 10/2015 z dne 24.02.2015 se zaznamuje izvršljivost terjatve v korist upnika, v znesku 62.802,58 EUR s pp.

ID pravice / zaznambe 19590491
čas začetka učinkovanja 10.08.2018 08:41:55
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2003 VERD **parcela** 656/2 (ID 4733963)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 24.921,87 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 06.08.2018
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 24.921,87 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku Sklepa o zavarovanju, Okrajnega sodišča na Vrhniki opr. št. Z 38/2018 z dne 09.08.2018.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.08.2018 08:41:55

zveza - ID osnovnega položaja:
4239002

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19590492	10.08.2018 08:41:55	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	19590492
čas začetka učinkovanja	10.08.2018 08:41:55
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
opr. št. postopka	Z 38/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve na podlagi Sklepa o zavarovanju, Okrajnega sodišča na Vrhniki opr. št. Z 38/2018, z dne 09.08.2018.	