

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI

**Nepremičnine z identifikacijskim znakom zemljiške parcele
ID št. 889 380/28
stanovanjska hiša naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica
(stavba št. 132, k.o. (889) Mežica)
v zvezi z I 112/2018 (pristop VL 83679/2018)**



Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec
Datum veljavnosti: 18.11.2019
Cenitev izdelal: mag. HOVNIK Rajko
Poročilo predstavlja tajnost (po MSOV)

Splošni podatki

Naročnik cenitve :

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva 1, 2380 Slovenj Gradec

Namen cenitve :

Namen cenitve je ocena tržne vrednosti stavbnega zemljišča in stavbe v izvršilni zadevi I 112/2018 (pristop VL 83679/2018)

upnika:

- REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 2, 1000 Ljubljana
- NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor

proti dolžniku:

- Andrej Novosel, GOSPOSVETSKA ULICA 20, 2392 Mežica

Lastnik nepremičnine :

- Damijan Novosel, Lenartova ulica 9, 2392 Mežica (1/6)
- Zofija Novosel, Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica (4/6)
- Andrej Novosel, Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica (1/6)

Predmet cenitve: Zemljiške parcele ID znak zemljiške parcele ID št. 889 380/28 ter stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, na naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica (površina stavbnega zemljišča znaša 884 m² in neto tlorisna površina stanovanjske stavbe (št. 132) 256,70 m²).

Cenitev izdelana: Vrednost ocenjena na dan 18.11.2019

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine (1/1), zemljiške parcele ID št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, na naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica, znaša: 156.721,00 €

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine del (1/6), last Andrej Novosel, zemljiške parcele ID št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, znaša: 23.507,00 €

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

Ogled nepremičnine :

Izvršen ogled dne 07.11.2019 ob 15.30 uri

Sodelovali pri ogledu :

- Ogleda so vabljeni niso udeležili

Prejeta dokumentacija:

- S strani okrajnega sodišča – potrdilo o namenski rabi zemljišča

Spremnno pismo

Spoštovani !

V skladu s sklepom z dne 26. novembra 2019, v izvršilni zadevi I 112/2018 (pristop VL 83679/2018), da po tržni vrednosti opravi cenitev nepremičnin z identifikacijskim znakom zemljiške parcele ID znak 889 380/28, sem za vas izdelal Poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenil tržno vrednost nepremičnine, ki v naravi predstavlja zemljišče parc. št. 380/28, k.o. (889) Mežica ter stanovanjsko stavbo na tej parceli št. stavbe 132, na naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (Okvir MSOV 2017). Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilni zadevi. Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2017 in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine (1/1), zemljiške parcele ID št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, na naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica, znaša: 156.721,00 €

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine del (1/6), last Andrej Novosel, zemljiške parcele ID št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, znaša: 23.507,00 €

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

Poročilo je izdelano za podan namen. Je zaupno za izdelovalca in za uporabnike. V nadaljevanju je pisno poročilo v skrčeni obliki, v katerem so podane analize in komentarji na podlagi katerih sem oblikoval zaključke.

Izjava izdelovalca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- * imam kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (Ocena tržne vrednosti nepremičnin zemljiške parcele ID št. 889 380/28, je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- * da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- * so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni; so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- * nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- * plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- * sem osebno pregledal predmet ocenjevanja; mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- * so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- * je ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe MSOV 2017 navedenim v poročilu,
- * izdelovalec cenitve je imenovan za cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, z odločbo št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje.

S spoštovanjem,



Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik

Libeliče, 18.11.2019

HR mag. Rajko Hovnik s.p., sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

1. UVOD

1.1 Predmet cenitve

Zemljiška parcela ID znak zemljiške parcele št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, na naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica (površina stavbnega zemljišča, ki je predmet cenitve skupaj znaša 884 m²).

Opomba: Na ogledu ni bila predana projektna dokumentacija, prav tako ne gradbeno dovoljenje. V cenitvi upoštevam kot da je zgrajena skladno z veljavno zakonodajo. Opravim zunanji ogled stanovanjske hiše. Ni možno izvesti meritev prostorov. Neto tlorisna-podatek pridobljen na osnovi podatkov Geodetske uprave. Vir: <http://e-prostor.gov.si>. Površine parcel so pridobljene s spletnega portala geodetske uprave. Podatke uporabim v dobri veri, da so točni. Pri nalogi podizvajalci niso sodelovali. Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 18.11.2019, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Ne morem prevzeti odgovornosti za skrite napake, stanje temeljev in za prepoznavanje dejanskih in okoljskih tveganj. Opomba: Ocenjujemo – popolno lastninsko pravico (1/1), kot bremen prosto in del (1/6), last dolžnika.

Na nepremičnini vpisana hipoteka in neprava stvarna služnost poteka vodov (TELEKOM).

1.2. Splošni omejitveni pogoji: V postopku izdelave cenitve sem se opirali na podatke o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij,

- Vsi podatki, informacije in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev (poročilo) se nanašajo le na predmetno vrednotenje in jih ni dovoljeno uporabiti izven sfere uporabe tega poročila za namen, za katerega je izdelano.
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti nepremičninske pravice so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga izdelovalca vrednosti nepremičninske pravice.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini.

1.3. Posebne predpostavke in omejitve:

- Podatki o površinah primerjanih nepremičnin so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin, bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz javnih baz podatkov, ki so javno dostopne.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Površine zemljišča podatek Gursa, Podatek za stavbna zemljišča, namenska raba zemljišč in komunalno infrastrukturo pridobim na spletni strani geoprostor- uporabim v dobri veri da so točni.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja za računanje.
- Nepremičnina je vrednotena na podlagi upoštevanja dejanskega stanja.

1.4. Definicije pomembnejših pojmov

V nadaljevanju so predstavljene definicije posameznih pomembnejših pojmov v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017):

MSOV: so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC), 2017.

Datum poročila: datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

Način ocenjevanja vrednosti: na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več.

Metoda ocenjevanja vrednosti: poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

Postopek ocenjevanja vrednosti: dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

Nepremičninska pravica: je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin.

Tržna vrednost predstavlja »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic v izvršilni zadevi . Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2017 in se odločil uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

1.5. Povzetek dogajanja na nepremičninskem trgu

Podatek Vir: https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Polletno_porocilo_2019_I.pdf

Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu priča od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici letošnjega leta in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta še vedno večje za slabih 30 odstotkov, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50 odstotkov, s poslovnimi nepremičninami za 35 odstotkov ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15 odstotkov. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je po pospešeni rasti v prvi polovici leta 2018 umirila. Tako so v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj in hiš na ravni države kazale trend stagnacije. Trendi prometa in cen na stanovanjskih trgih največjih mest, ki narekujejo utrip slovenskega nepremičninskega trga, so različni. V Ljubljani stagnira tako število realiziranih transakcij kot cene stanovanj. Število transakcij stagnira tudi v okolici Ljubljane, medtem ko cene še vedno zmerno rastejo. V Mariboru in Celju število transakcij upada, cene pa prav tako še rastejo. Podobno velja tudi za Kranj, le da je rast cen višja. V Kopru je trend rasti števila transakcij najmočnejši, višajo pa se tudi cene stanovanj. Cene stanovanj v državi so se v povprečju že skoraj povsem približale rekordnim iz leta 2008, medtem ko cene hiš za rekordnimi še precej zaostajajo. Rekordne cene stanovanj so bile že presežene le v Ljubljani in okolici ter v Kranju, rekordne cene hiš pa niso bile presežene še nikjer.

Slovenski nepremičninski trg še naprej čaka na večje število novih stanovanjskih enot, saj se ponudba novih stanovanj do prve polovice letošnjega leta še ni uspela prilagoditi obstoječemu povpraševanju. Zato se predvsem v Ljubljani in Mariboru že nekaj časa pospešeno gradi in načrtuje novogradnje, postopoma pa se nov gradbeni zagon kaže tudi na ostalih urbanih območjih države. Večjo ponudbo novih stanovanj je tako deloma pričakovati že letos, predvsem pa v naslednjih dveh do treh letih, ko bo dograjena večina že načrtovanih stanovanj. Kdaj bo prišlo do presežne ponudbe stanovanj in zdrsa v novo krizo nepremičninskega trga, pa bo odvisno predvsem od realnosti zastavljenih cen novogradenj na eni strani in plačilno sposobnega povpraševanja po stanovanjih na drugi strani.

Hiše

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2015 so se cene stanovanjskih hiš v Sloveniji gibale podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, le da so rasle nekoliko počasneje. Najbolj so cene hiš zrasle v prvi polovici leta 2018. V prvi polovici letošnjega leta so tudi cene hiš, tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale trend umirjanja rasti.

PREGLEDNICA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, za izbrana
polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	997	1.308	1.509	1.523	1.455	1.318
Povprečna cena (€)	106.000	114.000	118.000	128.000	120.000	127.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1972	1974	1974	1973
Površina hiše (m ²)	151	156	162	163	162	169
Površina zemljišča (m ²)	880	910	890	890	980	910

Opombe:

- Upoštevane so rabljene stanovanjske hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah;
- Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem, na ravni države, je bila v primerjavi s prvo polovico leta 2015 v prvi polovici letošnjega leta višja za slabih 20 odstotkov. Ob upoštevanju sprememb v povprečni strukturi prodanih hiš sicer ocenjujemo, da je dejanska rast cen hiš še nekoliko manjša. V primerjavi s prvim polletjem

HR mag. Rajko Hovnik s.p., sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

2015 so se namreč v letošnjem prvem polletju prodajale v povprečju za skoraj 20 kvadratnih metrov večje hiše, s 30 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v prvi polovici letošnjega leta še vedno za slabih 12 odstotkov nižja kot leta 2008, ko so bile cene nepremičnin rekordne. V prvi polovici leta 2019 so se v primerjavi z letom 2008, glede na srednje leto zgraditve, prodajale za 7 let starejše hiše. V povprečju so bile hiše za skoraj 30 kvadratnih metrov večje, medtem ko je bilo pripadajoče zemljišče v povprečju manjše za 140 kvadratnih metrov.

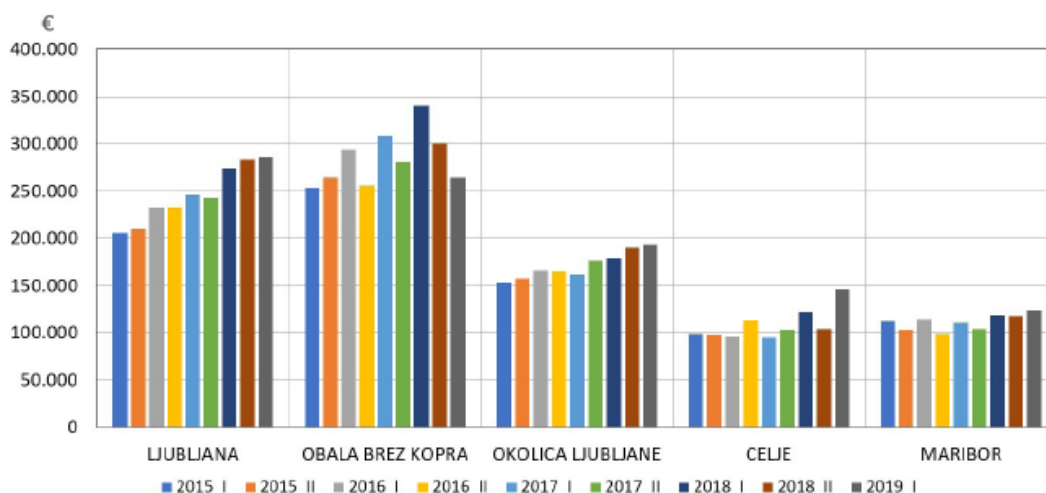
SLIKA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



SLIKA 13:

Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Zemljišča za gradnjo stavb

Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. V povprečju so v zadnjih štirih letih zemljišča za gradnjo hiš predstavljala 86 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov 9 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb 4 odstotke in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 odstotek. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Njihova povprečna cena v zadnjih štirih letih je na ravni države znašala okoli 165 €/m², sledila so zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 115 €/m², nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m² in na koncu zemljišča za gradnjo industrijskih objektov z okoli 35 €/m².

PREGLEDNICA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	601	784	975	995	941	873
Cena (€/m ²)	46	59	52	58	62	56
Povprečna površina m ²	1.160	1.380	1.330	1.340	1.610	1.420

Opomba:

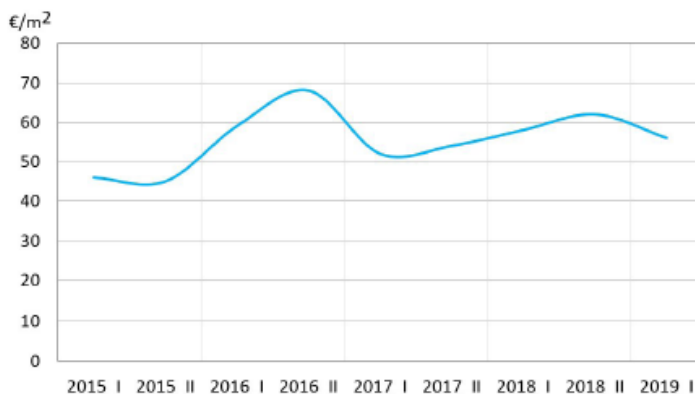
Upoštevane so prodana zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča.

V Sloveniji je na začetku leta 2016 po dolgoletnem mrtvilu začelo hitro naraščati tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Predvsem na račun oživitve trgovanja z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih stavb je povprečna cena zazidljivega zemljišča leta 2016 močno poskočila. V prvi polovici leta 2017 se je opazno znižala, nato pa ponovno rasla do prve polovice letošnjega leta, ko je ponovno zanihala navzdol.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb na ravni države je bila v prvem polletju 2019 za slabih 22 odstotkov višja kot v prvem polletju 2015. Delež kupoprodaj zemljišč za gradnjo hiš se je na račun zemljišč za gradnjo industrijskih objektov ter zemljišč za gradnjo poslovnih nepremičnin in večstanovanjskih stavb zmanjšal iz 91 odstotkov na 87 odstotkov. Pri tem se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za več kot petino. V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene rekordne, je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb v prvi polovici letošnjega leta še vedno za dobrih 22 odstotkov nižja, povprečna prodana površina zemljišč pa se je v povečala skoraj za petino.

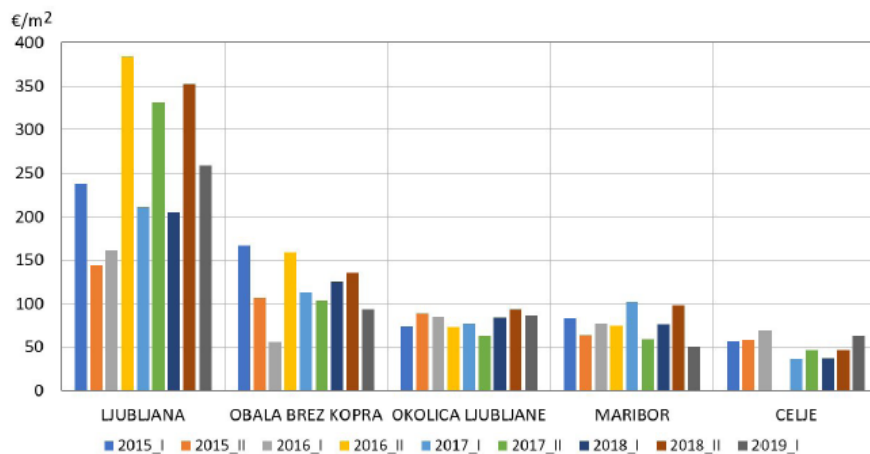
SLIKA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



SLIKA 14:

Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



2. OPIS NEPREMIČNINE ID znak zemljiške parcele 889 380/28

2.1. Opis lokacije

Makrolokacija v prostoru – Koroška regija
Mežica

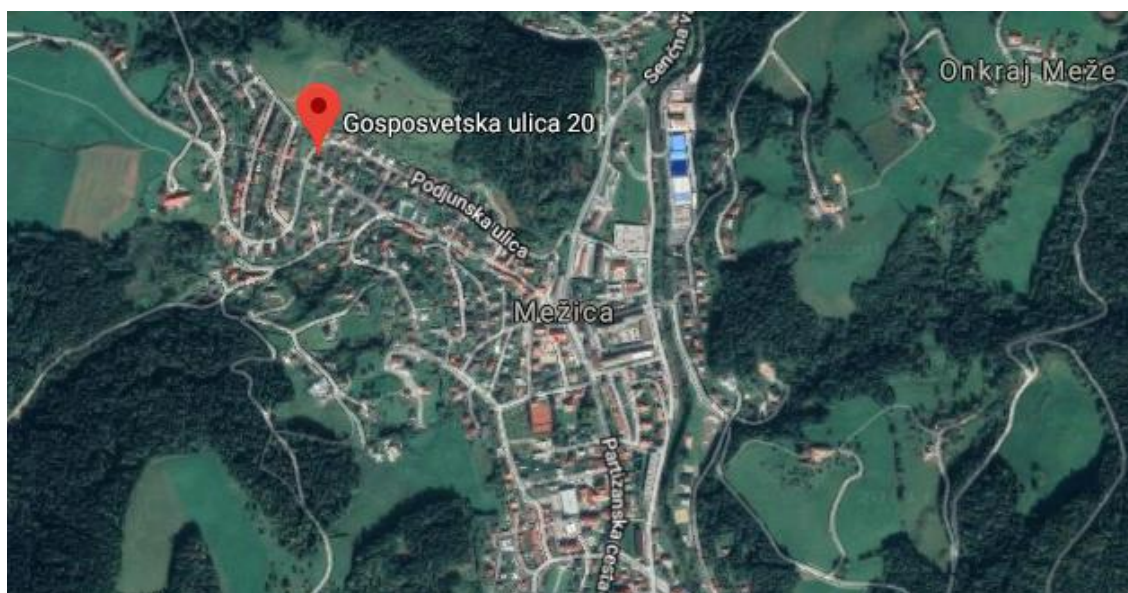
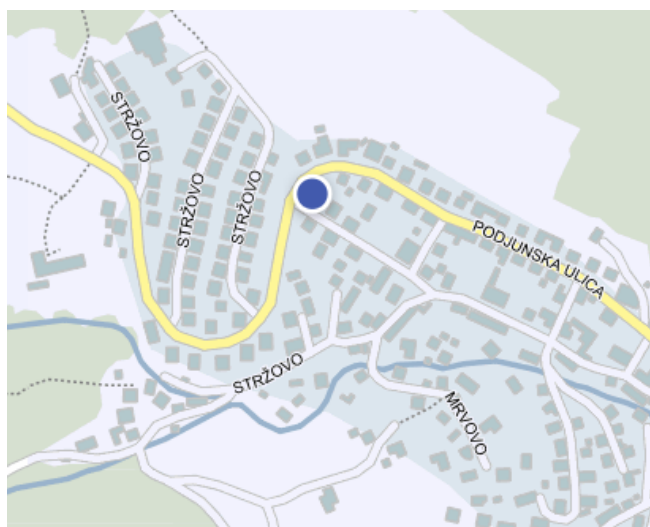
(Vir: [http:// zemljevid.najdi.si](http://zemljevid.najdi.si))



Mikro lokacija zemljišča v prostoru -
naselje, Gosposvetska ulica 20, 2392
Mežica. Center mesta je od ocenjevale
stanovanjske hiše oddaljen cca 1 km.

V bližini se nahaja Občina Mežica, pošta,
zdravstveni dom, vrtec, osnovna šola,
gostinski in trgovski lokali. Dostop-
asfaltirana regionalna cesta.

(Vir: [http:// zemljevid.najdi.si](http://zemljevid.najdi.si))



(Vir: <https://www.google.si/maps>)

Situacija: Kataster- zemljišče parc. št. 380/28 k.o. (889) Mežica
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=mezica>)



Stavbno zemljišč parc. št. 380/28 (stanovanjske površine) ter stavba št. 132– površina zemljišča znaša 884 m².

2.2. Opis zemljišča

Identifikacijski znak zemljišče parcele ID št. 889 380/28

Parcele				
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m ²)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (€)
889 MEŽICA	380/28	844	NE	0,00

Stavbe			
Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
889 MEŽICA	132	NE	1

Na parceli št. 380/28 k.o. (889) Mežica - stanovanjski objekt št. stavbe 132

Situacija: Katasterski načrt- zemljišče
parc. št. 380/28 k.o. (889) Mežica
(Vir: <http://e-prostor.gov.si>).



Podatki o parceli št. 380/28 k.o. (889) Mežica

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 889 Številka parcele 380/28

POVRŠINA PARCELE (M2)	844
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Pozidano zemljišče	844
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
stanovanjske površine	844

Velikost parcele št. 380/28 k.o. (889) Mežica znaša 844 m².
Namenska raba – stavbno zemljišče – stanovanjske površine.
(Vir: <http://e-prostor.gov.si>)

Situacija: katasterski načrt- obravnavana nepremičnina je stanovanjski objekt št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica
(Vir: <http://e-prostor.gov.si>)



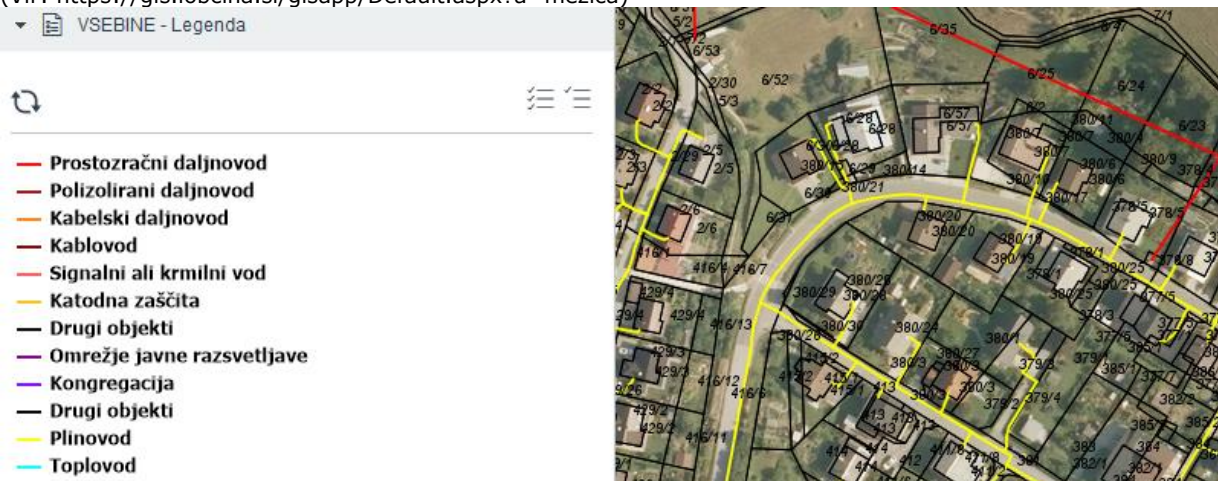
Situacija: Namenska raba stavbno zemljišče (SS)- stavbna zemljišča – stanovanjske površine
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=mezica>)

VSEBINE - Legenda

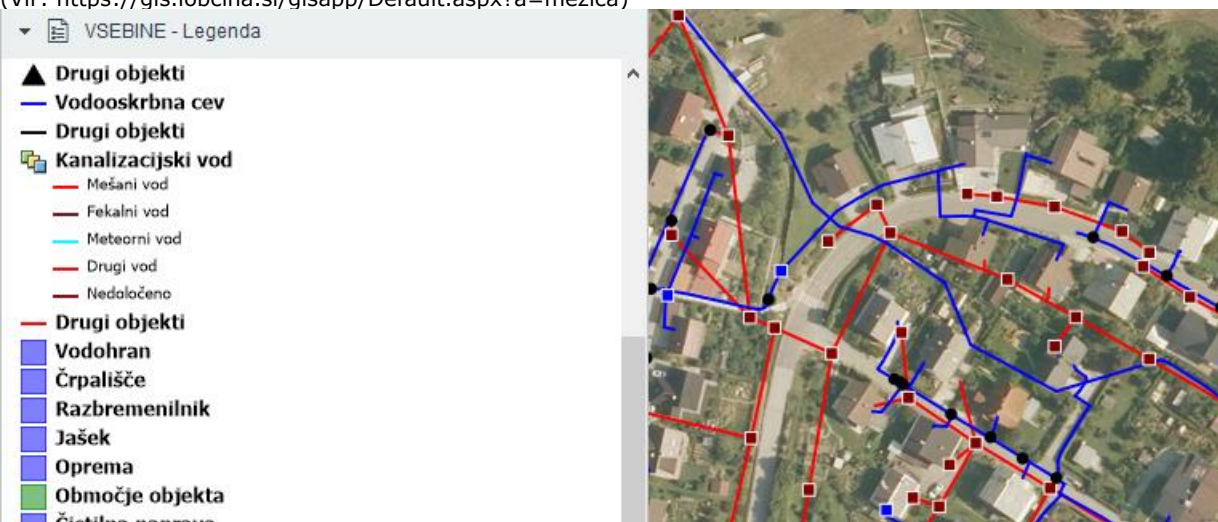
- 'F' - Območja za potrebe obrambe
- 'F' - Območja za potrebe obrambe
- 'G' - Gozdna zemljišča
- 'IG' - Gospodarske cone
- 'IK' - Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
- 'K1' - Najboljše kmetijska zemljišča
- 'K2' - Druga kmetijska zemljišča
- 'LN' - Površine nadzemnega pridobivalnega prostora
- 'O' - Območja okoljske infrastrukture
- 'PC' - Površine cest
- 'PO' - Ostale prometne površine
- 'PŽ' - Površine železnic
- 'SB' - Stanovanjske površine za posebne namene
- 'SK' - Površine podeželskega naselja
- 'SS' - Stanovanjske površine



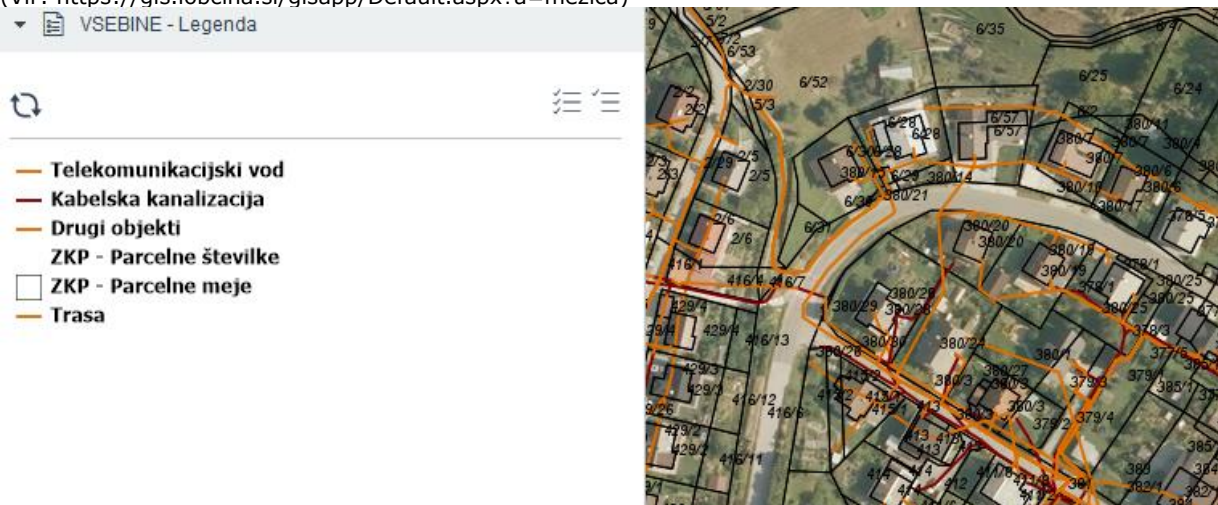
Situacija: prikaz gospodarske infrastrukture - energetika
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=mezica>)



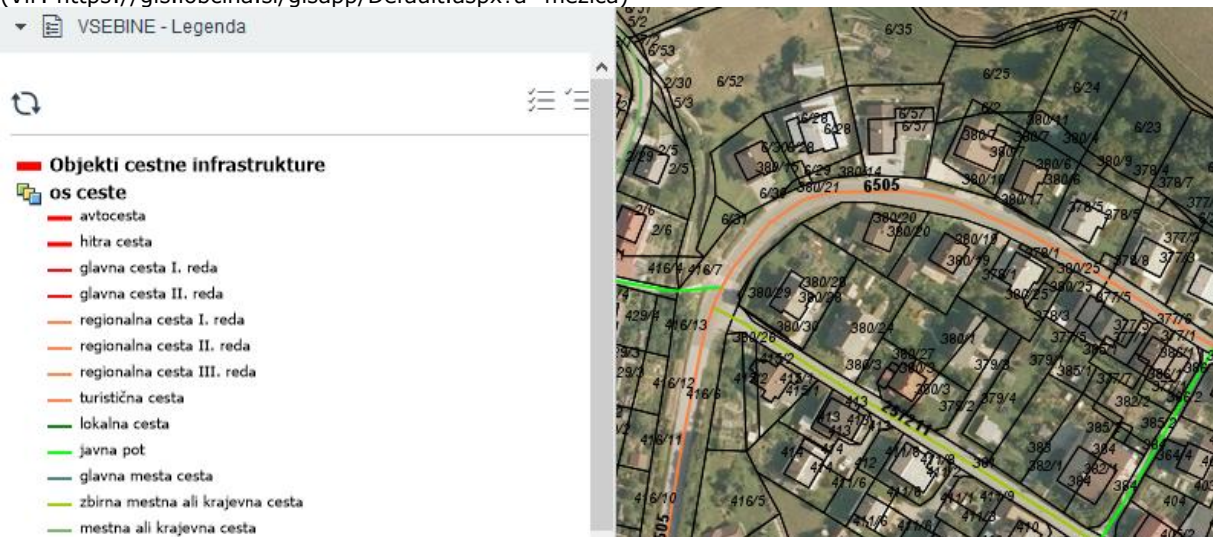
Situacija: prikaz gospodarske infrastrukture - komunala
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=mezica>)



Situacija: prikaz gospodarske infrastrukture - el. komunikacije
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=mezica>)



Situacija: prikaz gospodarske cestne infrastrukture
(Vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=mezica>)



Dostop preko kategorizirane lokalne ceste št. 6505.

2.3 Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša raba je v *Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti* (MSOV) opredeljena kot »najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.« Obravnavana nepremičnina je stanovanjski objekt zgrajen na stavbnem zemljišču.

Namenska raba zemljišča je – stavbno zemljišče (stanovanjske površine). Ocenjujem, da je v našem primeru obstoječa raba (stanovanjska stavba), ki jo obravnavamo, tudi najgospodarnejša raba.

2.4. Opis izboljšav

Stanovanjski objekt št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica

Stanovanjski objekt je zasnovan kot troetažna stanovanjska hiša, zgrajena v letu 1973. Temelji objekta pasovni, betonski. Zunanje stene in notranje nosilne stene so opečne. Stropna konstrukcija lita monolitna armiranobetonska plošča. Streha klasična lesena dvokapnica, kritina opečna. Kleparski izdelki, žlebovi, odtočne cevi in obrobe so izdelani iz Alu pločevine.

Fasada slikarsko obdelana, kombinacija kamen. Stavbno pohištvo je tipsko, okna lesene izvedbe z dvojno zasteklitvijo. Vhodna vrata v leseni izvedbi, delno zastekljena. Vrata v garažo lesene izvedbe. Uporabljeni materiali- nižji cenovni razred. Vzdrževanje objekta – povprečno.

Komunalna opremljenost

Stanovanjska hiša je zgrajena na območju stavbnega zemljišča (površine stanovanj), priključena na javno električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Dostop do objekta urejen preko asfaltirane kategorizirane lokalne ceste. Dvorišče objekta urejeno.

Opravim zunanji ogled stanovanjske stavbe.

Neto tlorisna površina po podatkih Geodetske uprave Slovenije skupaj znaša 256,70 m², uporabna površina 108,60 m². Podatke Gursa uporabim v dobri veri, da so točni.

Podatki o ocenjevani stavbi pridobljeni (Vir: <http://e-prostor.gov.si>).

Podatek o stavbi št. 132
(Vir: <http://e-prostor.gov.si>)

Katastrska občina 889 številka stavbe 132

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Mežica, Gosposvetska ulica 20
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
889 MEŽICA	380/28	*116
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	10,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1973	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostojna	
LETO OBNOVE STREHE	-	
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 KABLSKO TV	Da	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Katastrska občina 889 številka stavbe 132 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Mežica, Gosposvetska ulica 20
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	108,6
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	256,7
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KUMA	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	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	20,50
garaža	17,60
zaprta terasa, balkon, loža	4,00
klet	46,20
shramba, sušilnica, pralnica	20,50
nerazporejen prostor	*39,30
bivalni prostor	108,60

* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

Parkirni prostor

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

Slike – zunaj stanovanjski objekt (stavba št. 132)





2.5. Pregled ponudb za prodajo podobnih stanovanjskih hiš

Vir: www.nepremicnine.net

MEŽICA



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+1+M

Leto: 1973

Zemljišče: 701 m²

216 m², dvostanovjska, zgrajena l. 1973, adaptirana l. 1980, 701 m² zemljišča, K+P+1+M, dve kuhinji, prodamo. Cena: 24...

216,00 m²

240.000,00 €

Ponudbena cena 1.111,11 eur/m²

TOLSTI VRH P. RAV. NA K. - DEL



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 1990

Zemljišče: 500 m²

318,37 m², samostojna, zgrajena l. 1990, 500 m² zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: 160.000,00 EUR

318,37 m²

160.000,00 € 175.000,00 €



Ponudbena cena 502,56 eur/m²

MEŽICA



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 2001

Zemljišče: 1158 m²

356 m², dvostanovjska, zgrajena l. 2001, 1.158 m² zemljišča, K+P+M, lepo vzdrževano in popolnoma opremljeno dvostanova...

356,00 m²

226.000,00 € 240.000,00 €



Ponudbena cena 634,83 eur/m²

PREŠKI VRH, RAVNE NA KOROŠKEM



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 1980

Zemljišče: 17433 m²

220 m², samostojna, zgrajena l. 1980, 17.433 m² zemljišča, K+P+M, parcela je končna, mirna lokacija, obkroža jo gozd, hi...

220,00 m²

189.000,00 € ~~190.000,00 €~~



Ponudbena cena 859,09 eur/m²

PREVALJE



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 2002

Zemljišče: 613 m²

363,6 m², samostojna, zgrajena l. 2002, adaptirana l. 2016, 613 m² zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: 210.000,00 EUR

363,60 m²

210.000,00 €

Ponudbena cena 577,56 eur/m²

PREVALJE, STARE SLEDI



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+1+M

Leto: 1980

Zemljišče: 1760 m²

250 m², samostojna, zgrajena l. 1980, adaptirana l. 2010, 1.760 m² zemljišča, K+P+1+M, obnovljena, vzdrževana, v vseh e...

250,00 m²

200.000,00 €

Ponudbena cena 800 eur/m²

RAVNE NA KOROŠKEM, MIRNA, SONČNA



Prodaja: Hiša

Nadstropje: K+P+M

Leto: 1980

Zemljišče: 741 m²

400 m², dvostanovajska, zgrajena l. 1980, adaptirana l. 2000, 741 m² zemljišča, K+P+M, prodamo. Cena: 199.000,00 EUR

400,00 m²

199.000,00 €

Ponudbena cena 497,50 eur/m²

Na osnovi pregleda ponudb je razvidno, da se ponudbena cena za prodajo stanovanjskih hiš giblje od 490,00 €/m² do 1.100,00 €/m².

Na osnovi nekaj manjših študij ki so bile opravljene, se je izkazalo, da so dejanske cene na trgu v povprečju nižje za 10% od oglaševanih.

3. OCENJEVANJE TRŽNE VREDNOSTI

Uporabljene metode

Proces vrednotenja zahteva uporabo enega oziroma več načinov vrednotenja, s katerimi ocenimo vrednost nepremičnin. Pri vrednotenju nepremičnin poznamo tri načine, in sicer način tržnih primerjav, nabavno vrednostni način in na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav - metoda primerljivih poslov je najbolj običajen in zanesljiv način, zato ker je najbolj neposreden. Vsebuje primerjavo obravnavane nepremičnine in podobnih primerljivih nepremičnin, ki so bile ne dolgo tega prodane.

Nabavnovrednostni način ocenjuje vrednost nepremičnine tako, da vrednosti zemljišča doda ocenjeni sedanji strošek izgradnje objekta, zmanjšan za fizično obrabo, funkcionalno zastaranje in ekonomsko, zunanje zastaranje. Nabavnovrednostni način je najbolj primeren za vrednotenje novjših in specifičnih nepremičnin. Temelji na tem, da kupec ni pripravljen plačati več, kakor znaša strošek izgradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo.

Na donosu zasnovan način primerja sposobnost proizvodnje dohodkov obravnavane nepremičnine, s podobnimi nepremičninami, ki imajo podobno sposobnost proizvodnje dohodkov in ki so bile nedolgo tega prodane. Neto dobiček obravnavane nepremičnine je nato prenesen v indikacijsko vrednost preko procesa imenovanega kapitalizacija. Način kapitalizacije donosa je uporaben za oceno vrednosti nepremičnin, ki proizvajajo dohodek. *Zaradi pomanjkljivih podatkov o najemninah podobnih nepremičnin, ki smo jih pridobili na trgu in same lastnosti nepremičnine, ta način vrednotenja ne vključim v postopek ocenjevanja.*

3.1. Izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav – metoda primerljivih poslov

Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Način izvajamo v naslednjih korakih:

- preučimo trg in prodaje primerljivih posesti,
- selekcioniramo podatke in izberemo nepremičnine, ki so primerljive in njihove prodaje izpolnjujejo pogoje tržne vrednosti,
- izvedemo prilagoditve med obravnavano nepremičnino in primerljivimi prodajami,
- dobimo indikacije tržne vrednosti na osnovi primerljivih nepremičnin,
- predstavimo sklep o oceni vrednosti na osnovi indikacij vrednosti.
- kategorija oznak boljše ali slabše se nanaša prvenstveno na lokacijo, velikost, starost stavbe, pa tudi na druge značilnosti.
- na tej osnovi so prikazani podatki o primerljivih prodajah.

Osnovni podatki o ocenjevanju

- predmetni posesti:

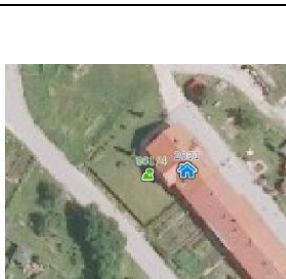
Posest: stanovanjska hiša
Neto površina objekta znaša: 256,70 m²
Leto gradnje: 1973
Površina zemljišča – parcele: 884 m²
Kakovost gradnje: povprečno
Kvaliteta vzdrževanja: dobra
Etaže: K+P+N



Primerljive posesti (stanov. hiše), ki so bile prodane

Posest št. 1

ID posla: 409214
Cena: 120.000,00 €
Cena na enoto: 779,73 €/m²
Lokacija: POLENA 18F, MEŽICA
Datum prodaje: 10.12.2018
Neto površina objekta: 153,90 m²
Starost objekta: 24 let (zgrajen leta 1995)
Površina zemljišča – parcele: 545 m²
Kakovost gradnje: dobro
Kvaliteta vzdrževanja: slaba kvaliteta vzdrževanja
Etaže: K+P+M
Parc. št. 861/4, k.o. (889) Mežica, št. stavbe 2031



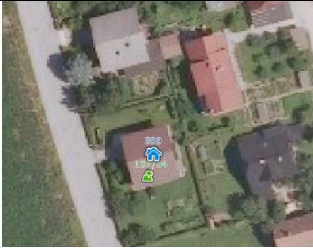
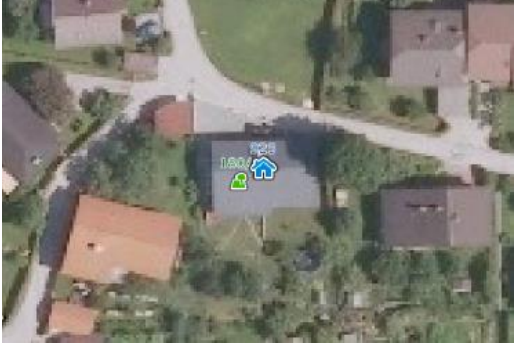
Posest št. 2 ID posla: 365369 Cena: 140.000,00 € Cena na enoto: 682,93 €/m² Lokacija: NA FARI 11, PREVALJE Datum prodaje: 16.1.2018 Neto površina objekta: 205 m² Starost objekta: 42 let (zgrajen leta 1977) Površina zemljišča – parcele: 833 m² Kakovost gradnje: dobro Kvaliteta vzdrževanja: slaba kvaliteta vzdrževanja Etaže: K+P+M Parc. št. 137/34, k.o. (884) Farna vas, št. stavbe 399	 
Posest št. 3 ID posla: 185107 Cena: 132.000,00 € Cena na enoto: 523,19 €/m² Datum prodaje: 7.12.2014 Neto površina objekta: 252,30 m² Starost objekta: 27 let (1989) Površina zemljišča – parcela: 450 m² Lokacija – STRŽOVO 40, MEŽICA Kakovost gradnje: Kvaliteta dobra Vzdrževanje: povprečno Etaže: K + P + M parc. št. 432/15 k.o. (889) Mežica , stavba št. 143	 
Posest št. 4 ID posla: 327552 Cena: 98.000,00 € Cena na enoto: 583,33 €/m² Datum prodaje: 25.04.2017 Neto površina objekta: 168 m² Starost objekta: 47 let (1970) Površina zemljišča – parcela: 14 m² + 783 m² = 797 m² Lokacija – LEŠKA CESTA 26, MEŽICA Kakovost gradnje: Kvaliteta dobra Vzdrževanje: povprečno Etaže: K + P + M parc. št. 751/2 in 752/1 obe k.o. (889) Mežica , stavba št. 821	 
Posest št. 5 ID posla: 321339 Cena: 135.000,00 € Cena na enoto: 725,81 €/m² Lokacija: Na produ 39, 2391 Prevalje Datum prodaje: 20.04.2017 Neto površina objekta: 186,00 m² Starost objekta: 45 let (zgrajen leta 1973) Površina zemljišča – parcele: 811 m² Kakovost gradnje: dobro Kvaliteta vzdrževanja: slaba kvaliteta vzdrževanja Etaže: K+P+M Parc. 180/18 k.o. (884) Farna vas, št. stavbe 923	

Tabela: izračun vrednosti po načinu tržnih primerjav

	OCENJEVANA	ŠT.1		ŠT. 2		ŠT. 3		ŠT. 4		ŠT. 5	
Lokacija/naslov:		Mežica/Polena 18F		Prevalje/Na fari 11		Mežica/Stržovo 40		Mežica/Leška cesta 26		Prevalje/Na produ 39	
Prodajna cena (€)		120.000		140.000		132.000		98.000		135.000	
Cena €/m2		779,73		682,93		523,19		583,33		725,81	
Vir podatka		Trgoskop (ID 409214)		Trgoskop (ID 365369)		Trgoskop (ID 185107)		Trgoskop (ID 327552)		Trgoskop (ID 321339)	
			Pril		Pril		Pril		Pril		Pril
Obseg pravic		absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%	absolutne	0%	alsolutne	0%
Datum transakcije	18.11.2019	10/12/2018	1%	16/01/2018	2%	07/12/2014	8%	25/04/2017	7%	20/04/2017	7%
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Vmesna prilagoditev		787.5273	1%	696.5886	2%	565.0452	8%	624.1631	7%	776.6167	7%
Lokacija v regiji	Mežica	podobna	0%	Prevalje	-7%	podobna	0%	podobna	0%	Prevalje	-7%
Lokacija v naselju	Gospodsvetska	Polena 18F	5%	Na fari 11	0%	Stržovo 40	0%	Leška c. 26	0%	Na produ	0%
Velikost prostorov	256,7	153,9	-10%	205	-5%	252,3	0%	168	-8%	186	-7%
Velikost zemljišča	884	545	5%	833	0%	450	5%	797	0%	811	0%
Starost/stanje	1973	1995	-13%	1977	-3%	1989	-7%	1970	0%	1973	0%
Dokončanost	da	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%	da	0%
Etažnost	K+P+M	K+P+M	0%	K+P+M	0%	K+P+M	0%	K+P+M	0%	K+P+M	0%
Končna prilagoditev			-13%		-15%		-2%		-8%		-14%
INDIKACIJA VREDNOSTI		685,15		592,1		553,74		574,23		667,89	
PONDER		20%		20%		20%		20%		20%	
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)	157.773,64										

Vrednost ocenjevane nepremičnine po načinu tržnih primerjav znaša 157.773,64 €

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene (ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev): vključene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, izdatki takoj po nakupu, premične sestavine pri prodaji, gospodarske značilnosti in uporabnost.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah, in sicer prodajni pogoji so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Časovne razlike: V analizi je upoštevano, da so cene primerljivih posesti v zadnjih letih upadle. Na tej osnovi so opravljene prilagoditve cen zaradi časovnih razlik.

Prodajni pogoji/Vrsta transakcije: Upoštevan je vpliv pogojev na ceno, ali je nepremičnina prodana na prostem trgu, oglaševana oz. prodana med družinskimi člani, dogovorjena cena.

Lokacija: Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah razlikujejo. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi subjektivne presoje avtorja in opazovanja (tudi ponudbenih) cen primerljivih posesti na različnih lokacijah.

Vpliv velikosti na vrednost na enoto primerjave: Običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cena na kvadratni meter manjših zemljišč so višje kot pri večjih.

3.2 Izračun vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

Indikacijsko vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanje vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostni način praviloma zahteva osnovne korake:

- ocena vrednosti pripisana zemljišču, kot če bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe;
- ocena vrednosti (nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov gradnje) novih izboljšav;
- ocena zmanjšanja vrednosti izboljšav zaradi amortiziranja (fizičnega, funkcionalnega in gospodarskega);
- zmanjšanje vrednosti zaradi amortiziranja se odšteje od nove vrednosti izboljšav, da dobimo sedanjo vrednost, pripisano izboljšavam;
- ocena vrednosti: vsota vrednosti, ki je pripisana zemljišču, in sedanje vrednosti, ki je pripisane izboljšavam.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost nepremičninskih pravic institucionalnih zgradb in zgradb za posebne namene.

Določitev vrednosti zemljišča

Vrednost pripisana zemljišču, kot če bi bilo prazno, ocenjeno po metodi tržnih primerjav

Osnovni podatki o ocenjevanem zemljišču

- Osnovni podatki o ocenjevanem zemljišču:
- Skupaj velikost zemljišča – 884 m²
 - Lokacija: Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica
 - Dostop – asfaltirana regionalna cesta
 - Oblika – pravokotna oblika



Predstavitev primerljivih zemljišč, ki so bile prodane (Vir: Trgoskop)

Primerljivo zemljišče št. 1

ID posla: 190098
 Prodajna cena: 11.800,00 €
 Cena na enoto: 17,88 €/m²
 Datum prodaje: 12.01.2015
 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja
 Lokacija: Mežica, Lenartova ulica
 Parcelna št. 533/1 k.o. (889) Mežica
 Površina zemljišča: 660 m²
 Oblika: pravokotna
 Dostop: dovoz na cesto
 Možnost komunalnih priključkov
 Raba-stavbno zemljišče



Primerljivo zemljišče št. 2

ID posla: 245131 Prodajna cena: 40.975,00 €
 Cena na enoto: 25 €/m²
 Datum prodaje: 3.11.2015
 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja
 Lokacija: Mežica, Smečnikovo
 Parcelna št. 485/4, 485/1 in 484/2 k.o. (889) Mežica
 Površina zemljišča: 696 m² + 835 m² + 108 m² = 1.639 m²
 Oblika: nepravilna
 Dostop: dovoz na cesto
 Možnost komunalnih priključkov
 Raba-stavbno zemljišče



Primerljivo zemljišče št. 3

ID posla: 289084
 Prodajna cena: 70.000,00 €
 Cena na enoto: 19,60 €/m²
 Datum prodaje: 28.9.2016
 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja
 Lokacija: Mežica, Šolska pot
 Parcelna št. 634/6 k.o. (889) Mežica
 Površina zemljišča: 3.572 m²
 Oblika: pravokotna
 Dostop: dovoz na cesto
 Možnost komunalnih priključkov Raba-stavbno zemljišče



Primerljivo zemljišče št. 4

ID posla: 355353
 Cena za celota: 6.260,00 eur Cena na enoto: 20 €/m²
 Datum prodaje: 16.11.2017
 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja
 Lokacija: Mežica
 Parcelna št. 634/13 k.o. (889) Mežica
 Površina zemljišča: 313 m²
 Oblika: pravokotna/podolgovata
 Dostop: dovoz na cesto
 Možnost komunalnih priključkov
 Raba-stavbno zemljišče



Primerljivo zemljišče št. 5

ID posla: 349589 Cena za celota: 6.000,00 eur
 Cena na enoto: 19,74 €/m²
 Datum prodaje: 11.10.2017
 Tržni pogoji: pogodba - tržna prodaja
 Lokacija: Mežica
 Parcelna št. 634/14 k.o. (889) Mežica
 Površina zemljišča: 304 m²
 Oblika: pravokotna/podolgovata
 Dostop: dovoz na cesto
 Možnost komunalnih priključkov
 Raba-stavbno zemljišče



Tabela: določitev vrednosti zemljišča

Lokacija/naslov:	Mežica/Lenartova ulica	Mežica/Smrečnikovo	Mežica/Šolska pot	Mežica	Mežica
Prodajna cena (€)	11.800	40.975	70.000	6.260	6.000
Cena €/m ²	17,88	25	19,6	20	19,74
Vir podatka	Trgoskop (ID 190098)	Trgoskop (ID 245131)	Trgoskop (ID 289084)	Trgoskop (ID 355353)	Trgoskop (ID 349589)
	Pril	Pril	Pril	Pril	Pril
Obseg pravic	absolutne	absolutne	absolutne	absolutne	absolutne
Datum transakcije	18.11.2019	12/01/2015	03/11/2015	28/09/2016	16/11/2017
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Prodajni pogoji	tržni	tržni	tržni	tržni	tržni
Vmesna prilagoditev	19.1316	26.75	20.972	21.4	21.1218
Lokacija v regiji	Mežica	podobna	podobna	podobna	podobna
Lokacija v naselju	Gospo svet	Lenartova ul.	Smrečniko	Šolska pot	podobno
Velikost zemljišča	884	660	1639	3572	313
Oblika/naklon	pravokotna	pravokotna	nepravilna	pravokotna	podolgovata
Končna prilagoditev		5%	20%	15%	5%
INDIKACIJA VREDNOSTI	20,09		32,1	24,12	22,47
PONDER	20%		20%	20%	20%
OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA (€)	21.385,02				

Vrednost zemljišča znaša: površina 884,00 m² x cena na enoto 24,19 €/m² = 21.385,02 €

opis (drugi objekti, zunanja ureditev)	mera	cena/enoto	NV novo	% FIZ	Sedanja vrednost
Vrednost komunalnega prispevka (ocenjeno)	256,7	25	6.417,5		6.417,5
Projekti	0,03	224.000	6.720	40,00%	4.032
Nadzor inženiring	0,02	224.000	4.480	40,00%	2.688
Strošek investitorja	0,03	224.000	6.720	40,00%	4.032
Zunanja ureditev - ocena	1	5.000	5.000	40,00%	3.000
Hortikultura	1	2.000	2.000	40,00%	1.200
Skupna sedanja vrednost					21.369,5

Določitev vrednosti nepremičnine po nabavno vrednostnem načinu

Površina prostorov (m ²) NTP	256,7		
Nadomestitvena vrednost (€/m ² ; €)	876		224.869,2
Doba gospodarne uporabe KK	40		
Doba gospodarne uporabe DK	70		
Dejanska starost KK	22		
Dejanska starost DK	30		
Delež KK in DK na celoti	40,00%		60,00%
Fizično zastaranje KK (€)	55,00%		49.471,22
Fizično zastaranje DK (€)	43,00%		58.016,25
Funkcionalno zastaranje (€)	5,00%		5.869,09
Gospodarsko zastaranje (€)	0,00%		0
Vrednost objekta (€)			111.512,64
Površina zemljišča (m ²)	884		
Vrednost zemljišča (€/m ² ; €)			21.385,02
Vrednost drugih objektov ali ZU	21.369,5		
VREDNOST NEPREMIČNINE (€)			154.267,16

KOMENTAR:
 Neto tlorisno površino objekta za oceno nabavne vrednosti sem določil na osnovi podatkov Gursa.
 Gospodarsko zastaranje ne upoštevam.
 Funkc. zastaranje zaradi velikosti prostorov, upoštevam v višini 5 %.
 Nadomestitvena vrednost - novogradnje znaša 876,00 eur/m²
 Podatek pridobljen
 Vir: <http://www.peg-online.net/45086>

Vrednost ocenjevalne nepremičnine po nabavno vrednostnem načinu znaša 154.267,16 €

3.3. Skupna ocena tržne vrednosti

Proces vrednotenja zahteva uporabo enega oziroma več načinov vrednotenja, s katerimi ocenimo vrednost nepremičnin. Način tržnih primerjav velja za najbolj direkten kazalec vrednosti. Vsi pomembni podatki za oceno vrednosti v tej analizi izvirajo s trga. Proces prilagajanja prodajnih cen je razmeroma zanesljiv, posamezne indikacijske vrednosti pa so v razmeroma ozkem razponu. Način tržnih primerjav pripozna, da trg določa cene premoženja. Glede na namen ocene vrednosti ter obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in namembnost nepremičnin sem se odločil, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnine uporabim dva načina ocenjevanja.

Pri uporabi obeh metod, sem pridobili ocene vrednosti in sicer:

POVZETEK	NAČIN OCENJEVANJA	INDIKACIJA OCENJENE VREDNOSTI	PONDER	VREDNOST V KONČNI VREDNOSTI
	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN:	154.267,16	a' 0,3	= 46.280,15
	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN:	0	a' 0,3	= 0
	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV:	157.773,64	a' 0,7	= 110.441,55
	VSOTA:		1	= 156.721,7
OCENJENA TRŽNA VREDNOST:		156.721,00		EUR

Zaradi razpoložljivosti in kvalitete pridobljenih podatkov ter zaradi trenutnega stanja na trgu nepremičnin sem pri odločanju o končni oceni vrednosti nepremičnin dal večjo težo načinu tržnih primerjav (70%) in po nabavno vrednostnem načinu (30%).

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine znaša:

- cena na enoto 610,52 €/m² x neto tlorisna površina 256,70 m² = 156.721,00 €

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine (1/1), zemljiške parcele ID št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132 k.o. (889) Mežica, na naslovu Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica, znaša: 156.721,00 €

Ocenjena tržna vrednost del (1/6) last Andrej Novosel, Gosposvetska ulica 20, 2392 Mežica, znaša:
Ocenjena tržna vrednost del (1/1) 156.721,00 € x faktor 0,1666 del (1/6) x faktor zmanjšan zaradi
solastništva 0,9 (-10%) = 23.507,20 €

Zaključim:

**Ocenjena tržna vrednost nepremičnine del (1/6), last Andrej Novosel, zemljiške
parcele ID št. 889 380/28, ter stanovanjska stavba na tej parceli št. stavbe 132
k.o. (889) Mežica, znaša: 23.507,00 €**

V ocenjeni vrednosti davek na promet nepremičnin ni zajet

S spoštovanjem !

Sodni izvedenec in cenilec
mag. Rajko Hovnik



Libeliče, 18.11.2019

4. LITERATURA IN VIRI

- International Valuation Standards Committee. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017.
- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08 in 63/13 – ZS-K)
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15 in 23/17 – ZSSve)
- Geodetska uprava Republike Slovenije, <http://www.prostor.gov>
- <http://www.stat.si>
- <http://www.slonep.net>
- <http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop/nadgradnja-aplikacije>
- <http://www.najdi.si/zemljevidi>
- <http://www.peg-online.net>

5. PRILOGE

- Slike stanovanjske hiše
- Zk izpisek ID znak zemljiške parcele 889 380/28
- Potrdilo o namenski rabi
- Potrdilo o imenovanju sodnega cenilca cenilca za strokovno področje - gradbeništvo, podpodročje - nepremičnine, odločba št. 705-8/2009 Ministrstva za pravosodje, z dne 12.9.2011
- Licenca cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine, imenovanje dne. 23.4.2015, št. GR 025, SICGRA (Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko)



Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 13.11.2019 - 18:37:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 889 380/28
 katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15743701
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/6
 imetnik:
 1. EMŠO: 2808969*****
 osebno ime: Damijan Novosel
 naslov: Lenartova ulica 009, 2392 Mežica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.07.2013 18:06:46

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
19837715	15.11.2018 11:43:20	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 15743702
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 4/6
 imetnik:
 1. EMŠO: 1604940*****
 osebno ime: Zofija Novosel
 naslov: Gosposvetska ulica 020, 2392 Mežica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.07.2013 18:06:46

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
19837715	15.11.2018 11:43:20	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 15743703
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/6

imetnik:

1. EMŠO: 2401979*****
 osebno ime: Andrej Novosel
 naslov: Gosposvetska ulica 020, 2392 Mežica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 11.07.2013 18:06:46

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
16669341	09.09.2014 15:45:34	401 - vknjižena hipoteka
17080218	18.03.2015 13:56:27	401 - vknjižena hipoteka
19273990	12.02.2018 13:11:16	401 - vknjižena hipoteka
19303192	12.02.2018 15:07:42	401 - vknjižena hipoteka
19374838	09.04.2018 13:08:52	401 - vknjižena hipoteka
19751412	29.10.2018 15:01:57	401 - vknjižena hipoteka
19837715	15.11.2018 11:43:20	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	16669341	
čas začetka učinkovanja	09.09.2014 15:45:34	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	5.041,39 EUR	
obresti	glej ois	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.09.2014	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 5.041,39 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju denarne terjatve Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. Z 69/2014 z dne 09.09.2014.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	09.09.2014 15:45:34	
zveza - ID osnovnega položaja:	15743703	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
16669342	09.09.2014 15:45:34	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zaznambe	16669342
čas začetka učinkovanja	09.09.2014 15:45:34
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju denarne terjatve Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 69/2014 z dne 09.09.2014.	

ID pravice / zaznambe	17080218
čas začetka učinkovanja	18.03.2015 13:56:27
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)

podatki o vsebini pravice / zeznambe

terjatev: 78,84 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 07.10.2014

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 78,84 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 21/2015 z dne 18.03.2015.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 18.03.2015 13:56:27

zveza - ID osnovnega položaja:

15743703

pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17080219	18.03.2015 13:56:27	706 - zeznamba neposredne izvršljivosti

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

ID pravice / zeznambe	17080219
čas začetka učinkovanja	18.03.2015 13:56:27
vrsta pravice / zeznambe	706 - zeznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
dodatni opis:	Zeznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 21/2015 z dne 18.03.2015.

ID pravice / zaznambe	19273990	
čas začetka učinkovanja	12.02.2018 13:11:16	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	7.608,15 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	03.02.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 7.608,15 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 112/2018 z dne 12.02.2018.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	12.02.2018 13:11:16	
zveza - ID osnovnega položaja:	15743703	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19273991	12.02.2018 13:11:16	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zeznambe	19273991
čas začetka učinkovanja	12.02.2018 13:11:16
vrsta pravice / zeznambe	712 - zeznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU
opr. št. postopka	I 112/2018
dodatni opis:	
Zeznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. I 112/2018 z dne 12.02.2018.	

ID pravice / zeznambe	19303192	
čas začetka učinkovanja	12.02.2018 15:07:42	
vrsta pravice / zeznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)	
podatki o vsebini pravice / zeznambe		
terjatev:	516,69 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	03.02.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 516,69 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr. št. Z 15/2018 z dne 12.02.2018.		
imetnik:		
1. matična številka:	5854814000	
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA	
naslov:	Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	12.02.2018 15:07:42	
zveza - ID osnovnega položaja:	15743703	
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19303193	12.02.2018 15:07:42	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zeznambe	19303193
čas začetka učinkovanja	12.02.2018 15:07:42
vrsta pravice / zeznambe	726 - zeznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU
opr. št. postopka	Z 15/2018
dodatni opis:	
Zeznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. Z 15/2018 z dne 12.02.2018.	

ID pravice / zeznambe	19374838
čas začetka učinkovanja	09.04.2018 13:08:52
vrsta pravice / zeznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
terjatev:	93,64 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	24.02.2018

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 93,64 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. Z 40/2018 z dne 09.04.2018.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 09.04.2018 13:08:52

zveza - ID osnovnega položaja:

15743703

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19374839	09.04.2018 13:08:52	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe	19374839
čas začetka učinkovanja	09.04.2018 13:08:52
vrsta pravice / zaznambe	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENJ GRADCU
opr. št. postopka	Z 40/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, opr.št. Z 40/2018 z dne 09.04.2018.	

ID pravice / zaznambe	19751412	
čas začetka učinkovanja	29.10.2018 15:01:57	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	20.751,63 EUR	
obresti	glej dodatni opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	25.09.2018	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 20.751,63 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 83679/2018 z dne 03.10.2018.		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	29.10.2018 15:01:57	
zveza - ID osnovnega položaja:	15743703	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19751413	29.10.2018 15:01:57	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19751413
čas začetka učinkovanja	29.10.2018 15:01:57
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek: Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelk za verodostojno listino
opr. št. postopka: VL 83679/2018

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 83679/2018 z dne 03.10.2018.

ID pravice / zaznambe	19837715
čas začetka učinkovanja	15.11.2018 11:43:20
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 889 MEŽICA parcela 380/28 (ID 6236779)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 28606, se vknjiži služnostna pravica v javno korist, ki obsega naslednja upravičenja: graditev elektronskega komunikacijskega omrežja, postavitve in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, dostop do elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju elektronskega komunikacijskega omrežja za čas obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, v korist služnostnega upravičenca
imetnik:	
1. matična številka:	5014018000
firma / naziv:	TELEKOM SLOVENIJE, d.d.
naslov:	Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	15.11.2018 11:43:20
zveza - ID osnovnega položaja:	
	15743701
	15743702
	15743703
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA
PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

Mag. Rajko HOVNIK

Rojen: 20.8.1961
Stanujoč: Tribej 12a, 2372 Libeliče

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-8/2009

**imenovan
za sodnega cenilca za**

področje GRADBENIŠTVO
podpodročje NEPREMIČNINE

Številka: 705-8/2009
V Ljubljani, 12.9.2011



Aleš ZALAR
Minister za pravosodje