

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko, št. odločbe MP: [REDACTED]
Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, št. odločbe MP: [REDACTED]

Opr. št. 3039 I 191/2020

POROČILO O VREDNOSTI

LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. VIŠNJA GORA - 1813:

PARCELA 1813 264, ID 2240978, do 1/1
PARCELA 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1
PARCELA 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1
PARCELA 1813 270/2, ID 3826676, do 1/1
PARCELA 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

Naročnik:

Okrajno sodišče v Grosupljem, Adamčeva cesta 6, 1290 Grosuplje
Opr. št. 3039 I 191/2020

V Ljubljani, 4. januar 2023

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko, št. odločbe MP: [REDACTED]
Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, št. odločbe MP: [REDACTED]

Opr. št. 3039 I 191/2020

POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI

LASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINAH,
VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. VIŠNJA GORA - 1813:

PARCELA 1813 264, ID 2240978, do 1/1, PARCELA 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1,
PARCELA 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1, PARCELA 1813 270/2, ID 3826676, do 1/1,
PARCELA 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: [REDACTED], do 1/1

V naravi so nepremičnine sosednja zemljišča v Višnji Gori, na pobočju južno od Turnhejve ulice:

Parcela 1813 270/2, ID 3826676, je stavbno zemljišče, z ruševino, nekoč objekt z dejansko rabo po GURS: pomožni kmetijski del stavbe. Obdaja jo parcela 1813 270/1, ID 5336884, v delu ob cesti stavbno zemljišče, južno, na pobočju kmetijsko zemljišče. Parceli imata urejen, neoviran dostop z javne površine, Turnhejve ulice.

Vzhodno, na pobočju je parcela 1813 272/6, ID 6583356, s severnim delom parcele v območju stavbnih zemljišč, južno je kmetijsko zemljišče. Še vzhodneje je parcela 1813 269/1, ID 6583359, zahodno od parcele 1813 270/1, ID 5336884 je kmetijsko zemljišče, parcela 1813 264, ID 2240978. Do parcel 1813 264, ID 2240978, 1813 270/1, ID 5336884, 1813 272/6, ID 6583356 in 1813 269/1, ID 658335 je pravno urejen dostop z juga, po poljski poti, ki pa je mestoma prekinjena in dejansko ni vzpostavljena v celotni dolžini. Predmet ocenjevanja: lastninska pravica do 1/1.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Grosupljem, opr. št. 3039 I 191/2020, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičnini v izvišlini zadevi opr. št. 3039 I 191/2020. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti¹, Slovenskega poslovnofinančnega standarda - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013, s spremembami), Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. 3039 I 191/2020 in predpise s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda od zunaj in dostopnih podatkov o nepremičnini in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva.

¹ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022, v nadaljevanju MSOV

Oceno tržne vrednosti lastniške pravice na nepremičninah pri k.o. Višnja Gora - 1813 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po dogodkovnem načinu za kmetijska zemljišča in načinu tržnih primerjav za stavbna zemljišča in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

k.o. Višnja Gora - 1813	
parcela 1813 270/2 ² , ID 3826676, do 1/1	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1	
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1	
parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1	
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1	93.446,41
Vrednost zaradi potreb izvršilnega postopka prikažem po posameznih parcelah:	
parcela 1813 270/2 ² , ID 3826676, do 1/1	
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1	8.170,20
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1	48.448,37
parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1	17.571,25
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1	15.710,80
skupaj	3.545,79
	93.446,41

Prodaje po delih ne predlagam.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanju pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posej izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJL, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.

Ljubljana, 4. 1. 2023

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]
SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO,
ŠT. ODLOČBE MP: [REDACTED]

² na parceli so ostanki stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)
³ na parceli so ostanki stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)

VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI

- 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN⁴
- 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, kmetijska zemljišča
- 6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, stavbna zemljišča
- 6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, povzetek
- 6.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, opredelitev glede prodaje po delih

7 KONČNI SKLEPI IN ZAKLJUČEK

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

PRILOGE: GRAFIČNE PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanju pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posej izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti. Vrednosti, en uskan izvod pa ostane v arhivu cenilke. Elektronski izvod je poslan na naslov: izvrsba.ojgro@sodisce.si

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju. Kakešna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje pisne privolitve. Namen ocenjevanja vrednosti: v izvršilnem postopku, v skladu s členom 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju. Kopiranje in našitje poročila ni dovoljeno.

⁴ MSOV

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah:

parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1,
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1,
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1,
parcela 1813 270/2, ID 3826676, do 1/1,
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1,
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičninah obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti⁵ in Slovenski poslovnofinančni standard - ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (U.I. RS 106/2013) in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. opr. št. 3039 I 191/2020 in predpise s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

1.2 Vrsta pravice lastninska pravica v izvršilnem postopku
1.3 Lastništvo pravice 1/1 do

1.4 Naročnik cenive Okrajno sodišče v Grosupljem, Adamičeva cesta 6, 1290
1.5 Namen ocenive Grosuplje izvršilna zadeva opr. št. 3039 I 191/2020

1.6 Podlaga vrednosti
Uporabim podlago tržne vrednosti⁶. 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 pritsile.

1.7 Ogled
1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 16. 12. 2022, z začetkom ob 15 uri
1.9 Datum poročila 4. 1. 2023

1.10 Identifikacija nepremičnin⁷
V naravi so nepremičnine stavbna zemljišča z ostanki stavbe in kmetijska zemljišča na pobočju južno od Turnherjeve ulice v Višnji Gori. Nepremičnine so vpisane v zemljiško knjigo pri k.o. Višnja Gora – 1813:

parcela	1813 264	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	3,438	m2	ID 2240978
		poseljena zemljišča	95,2	%	
			4,8	%	

⁵ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV)
⁶ MSOV
⁷ Kataster nepremičnin, prikaz podatkov katastra je v prilogi in zemljiška knjiga

parcela	1813 269/1	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	1,676	m2	ID 6583359
parcela	1813 270/1	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0	%	
parcela	1813 270/2	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	2,123	m2	ID 5336884
parcela	1813 270/2	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	75,0	%	
parcela	1813 272/6	poseljena zemljišča, tloris stavbe	25,0	%	
			108	m2	ID 3826676
			100,0	%	
			614	m2	ID 6583356
			100,0	%	

Predmet ocenjevanja: lastninska pravica do 1/1.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznanih v zemljiški knjigi na dan ocenjevanja:⁸
parcela 1813 264, ID 2240978, parcela 1813 269/1, ID 6583359, parcela 1813 270/1, ID 5336884, parcela 1813 270/2, ID 3826676, parcela 1813 272/6, ID 6583356,
Plombe: /

Lastništvo: dolžnik, do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznanih:
Pri nepremičninah, so celote, je v zemljiški knjigi vključenih pet hipotek, tudi z zaznambo izvršbe.

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Sem sodna cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. [redacted] Sem sodna cenilka za kmetištvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, št. [redacted].

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Grosupljem, opr. št. 3039 I 191/2020, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. 3039 I 191/2020.

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana z nameranimi uporabniki poročila.

1.12 Narava in vir informacij: predpisi in informacije, na katere se zanesem:

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra nepremičnin in GJI;
- Lokacijska informacija z razširjenimi podatki, Občina Ivančna Gorica, št. 3501-0837/2022-2-433 z dne 22. 12. 2022;
- podatki portala PISO za občino Ivančna Gorica;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ivančna Gorica, št. 3501-spremembam);
- podatki portalov Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS PREG in RV;
- Hierarhijski pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembami);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013 s spremembami);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 s spremembami);

⁸ Vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33-1/761/2007 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur.l. RS 199/21 s spremembami);
- Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami);
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, Avgust 2022, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SL ONEP, net; (SICGRAS) in Vestnik;
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, februar 2015, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije;
- strokovna gradiva Slovenskega inštituta za reviziranje SIR;
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnin in navodila za sodne izvedence in cenilce.

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebnosti in drugi varovani podatki v izvodu poročila, ki ga prejme naročnik, prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Poročilo ni namenjeno poslovnim odločitvam. Poročilo ni namenjeno uporabi za potrebe davčnih postopkov. Velja samo naročniku je izdelan in žigosani izvod cenilčnega poročila. Izvod cenilčnega poročila za predstavlja odstopanje od MSOV. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v zadevi.

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišč, stavb in delov stavb.

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa v zemljiški knjigi in je povzeto v točki 1.10. V zemljiški knjigi niso vključene zaznambe urejanja prostora.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila. Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena.

Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Lastninska pravica je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, naloga.

Ogled: Ogled sem skiciral s pisnim vabilom za petek, 16. 12. 2022, z začetkom ob 15 uri, na cesti pri parceli 1813 270/2, poslano dolžniku s priporočeno pošto in upniku elektronsko, s povrnitvijo. Vabljeni se ogleda niso udeležili. Ogled je bil mogoč, ocenjevanje nepremičnine so zemljišča in stavba – ruševina. Pridobila sem podatke javnih evidenc. Ocenjujem, da pridobljeni podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti pravice v tem izvršilnem postopku.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave
Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Grosuplem, v postopku opr. št. 3039 I 191/2020, za podan namen in obseg dela in je zaupno za cenilko/izvedenko in naročnika ter uporabnike, ki jih določi naročnik.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila za drug namen, ali ga uporabili za drug namen brez moje pisne privolitve.

Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik, za potrebe izvršilnega postopka, 2. odstavek 178 člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebnosti in drugi varovani podatki v poročilu prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

V poročilu so uporabljeni podatki portalov, baz podatkov Trgoskop, Cenilec in Gurs Preg in RV, ki vsak zase izrecno določajo uporabo, obdelavo in objavljanje podatkov v skladu s pogoji upravljavcev baz podatkov.

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenilčnega poročila. Izvod cenilčnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA⁹

Slovenski nepremičninski trg se je leta 2018, po rasti do leta 2017, umiril, v letu 2019 je zaznan večji promet, zlasti zaradi prodaj več večjih poslovnih nepremičnin. V letu 2019 je bila dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, na ravni, doseženi s hitro rasio trga v letih od 2013 do 2017. V letu 2020 je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Leta 2021 je zaznavala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi ožvitev trga poslovnih nepremičnin.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 %, cene stanovanjskih hiš za dva % manj, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 %.

Tabela: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (veržno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	3	5	3	4	5	15
Hiše	3	5	3	4	5	12

vir in vir legende: GURS

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rasti cen stanovanjskih nepremičnin v 2022 nadaljuje praktično povsod po državi. V Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, se že kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Stanovanjske nepremičnine:

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah: Cene stanovanj so v letu 2021 še naprej rasle in dosegle zgodovinsko najvišjo raven: srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič preseгла mejo 2.000 EUR/m². Cene stanovanj so še vedno najvišje v Ljubljani, srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.410 EUR /m²) se je v 2021 v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno preseгла mejo 3.000 EUR/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 EUR /m². Ljubljanskim cenam so se približale cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (srednja cena 3.260 EUR /m², Kranjska Gora, Bled in območje Bohinjskega jezera). Tudi

⁹vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, Avgust 2022, GURS.

4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE¹⁴

Opis okolja in dostopa: Sosednje nepremičnine so v Višnji Gori, južno od Turnhejeve ulice, z dostopom z nje. Turnhejeva ulica pripelje do nepremičnin iz središča Višnje Gore, in je tudi na vzhodu povezana z glavno cesto središča mesta. Prikaz lokacije nepremičnin je v prilogi.

Višnja Gora leži južno od dolenske avtoceste. Staro mestno jedro je na griču pod Starim gradom, strnjeno grajeno ob podolgovatem trgu. Naselje se je širilo proti zahodu in vzhodu, zlasti v zadnjih desetletjih je dokaj intenzivno potekala gradnja stanovanjskih stavb, tudi gradnja za prodajo na trgu. Za zazidavo so še na voljo stavbna zemljišča, ki še niso zazidana, v starem mestnem jedru potekajo obnove stavb. Večina objektov za oskrbo, trgovin, je v Ivančni Gorici, tudi v Grosupljem.

Nepremičnine so tik ob mestnem središču, vzhodno od njega, na pobočju s spremenljivimi strminami nakloni. Stavbi deli zemljišč z ostanke stavbe so ob Turnhejevi ulici, sosednja stavbna zemljišča so že zazidana, kmetijska zemljišča so na pobočju južno.

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS): Električno omrežje, omrežje elektronskih komunikacij, vodovod, kanalizacija. Ceste so asfaltirane, le delo z urejenimi pločniki, urejena je javna razsvetljava, prometna signalizacija je ustreza. Višnja Gora ima avtobusne in železniške povezave, priključek na dolensko avtocesto je v bližini.

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Višnji Gori in v Ivančni Gorici.

5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

5.1 Namenska raba prostora¹⁵

Grafični prikaz namenske rabe območja je v prilogi.
parcela 1813 264, ID 2240978:

kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe druga kmetijska zemljišča
parcela 1813 269/1, ID 6583359:
kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe druga kmetijska zemljišča
parcela 1813 270/1, ID 5336884:
delno stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe druga kmetijska zemljišča

naselja: približno 560 m²
delno kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe površine podeželskega zemljišča: približno 1.563 m²

parcela 1813 270/2, ID 3826676:
stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe površine podeželskega zemljišča: približno 220 m²

parcela 1813 272/6, ID 6583356 je:

delno stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe površine podeželskega naselja: približno 220 m²
delno kmetijsko zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe druga kmetijska zemljišča: približno 394 m²

Varovanja in omejitve:

Vasrveni režim dediščine: Višnja gora - Arheološko območje Mesto, Višnja gora - Mestno jedro;

Varovalni pasovi ceste (ob cesti) in voda elektronskih komunikacij.

Zemljišča so v območju predkupne pravice občine.

5.2 Opis nepremičnin¹⁶

V naravi so nepremičnine sosednja zemljišča v Višnji Gori, na pobočju južno od Turnhejeve ulice. Ležijo na pobočju, ki se z neenakomernimi, tudi strmimi nakloni, dviga južno od Turnhejeve ulice, sklop sosednjih parcel na zahodu sega do območja jedra Višnje Gore. Zemljišča ob Turnhejevi ulici so v območju stavbnih zemljišč, južno od pasu stavbnih zemljišč so kmetijska zemljišča. Parcele niso urejene parcele (vir: GURS).

Parcela 1813 270/2 je stavbno zemljišče, z ruševinami, nekaj objektov z dejansko rabo po GURS: pomožni kmetijski del stavbe. Obdaja jo parcela 1813 270/1 v delu ob cesti stavbno zemljišče, južno, na pobočju kmetijsko zemljišče. Parceli imata urejen, neoviran dostop z javne površine, Turnhejeve ulice.

Vzhodno, na pobočju je parcela 1813 272/6 s severnim delom parcele v območju stavbnih zemljišč, južno je kmetijsko zemljišče. Parcela je nepravilne oblike, severni del, ki sega tudi v območje stavbnih zemljišč, je širši, južni, kmetijski del zemljišča je ozek.

Vzhodno od parcele 1813 272/6 je parcela 1813 269/1, kmetijsko zemljišče, travnik na pobočju s spremenljivimi nakloni.

Parcela 1813 264, podolgovato zemljišče nekoliko nepravilne oblike je najzahodnejša parcela posesti in sega na zahodu do stavbnih zemljišč s stavbnimi mestnega jedra. Ob ogledu je zemljišče nevzdrževano.

Do parcel 1813 264, 1813 270/1, 1813 272/6 in 1813 269/1 je pravno urejen dostop z juga, po poljski poti, ki pa je mestoma prekinjena in dejansko ni vzpostavljena v celoti dolžini.

Površine, k.o. Višnja Gora – 1813:

Kmetijski zemljišči:
parcela 1813 264 3.438 m²
parcela 1813 269/1 1.676 m²

Stavbno zemljišče:
parcela 1813 270/2 108 m²
površina tlorisa zemljišča pod stavbo št. 227 na parceli 89 m²

Zemljišči mešane rabe:
parcela 1813 270/1 2.123 m²
od tega stavbno 560 m²
od tega kmetijsko 1.563 m²
parcela 1813 272/6 614 m²
od tega stavbno 220 m²
od tega kmetijsko 394 m²

¹⁴ vir: kataster nepremičnin, GJI, zemljiška knjiga, portal PISO, Atlas okolja, Geopreda, podatki ogleda

¹⁵ Lokacijska informacija z razširjenimi podatki: Občina Ivančna Gorica, št. 3501-0837/2022-2-433 z dne 22. 12. 2022, podatki portala PISO za območje Ivančna Gorica; Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ivančna Gorica (Ur. list RS št. 36/2017 s spremembami);

5.3 Povzetek

Sosednja zemljišča, ki zaradi dostopanja lahko delujejo kot sklop, so tik ob starem jedru Vistje Gore, v območju, kjer so sosednja stavba zemljišča pretežno že pozidana. Zanimiva so za kupec, ki iščejo zemljišča za gradnjo stavb, tudi kot naložbene nepremičnine. Kmetijska zemljišča so na pobočju, delno so zaraščena, niso vzdrževana, zemljišča v bližini posesti, tudi za tiste, ki iščejo nepremičnine za investicijska vlaganja. Pri ocenjevanju vrednosti zaradi različne namenske rabe zemljišč in glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov s trga ločeno obravnavam kmetijska in stavbna zemljišča, ob upoštevanju, da so zemljišča sosednja oz. mešane rabe.

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI

6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN¹⁷

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnotežja cen, pritrkovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
 - b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi;
 - c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi;
 - d) ključni koraki pri metodi primerjav poslovo so:
 - e) ugotovitev, katere cene primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
 - f) poiskati ustrezne primerjave posle in izračunati ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
 - g) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
 - h) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi;
 - i) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiiti kazalnike vrednosti;
 - j) izbrati načina in metode mora ocenjevalec vrednosti, uskladiiti kazalnike vrednosti.
- MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstankoma 10.3 in 10.4, bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami.
- Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravice na nepremičninah, so med drugim razlike med:
- a) vsro pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vsro pravico, katere vrednost se ocenjuje;
 - b) različnimi lokacijami;
 - c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
 - d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
 - e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
 - f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
 - g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

¹⁷ MSOV

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah: znatnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s staljša trznega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerjav malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz izrednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljene letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obračunavanje nepremičnin ter za nadomestitevno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno meto kapitalizacije. Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo: $V = D / R$

Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za ista nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reproduktivne nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavno vrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah s pomočjo poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi prisklbel lastniku zadavne pravice. V nekaterih primerih se nabavno vrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugovorljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali podreditveni način.

Nabavno vrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah: a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeležec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;

b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva, in/ali c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitevna nabavna vrednost.

d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV. Vrednost objektov (stavb, znanje, udeležbo, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti;
 - Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja;
 - Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.
- Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravi ali neopravi.
- Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti v glavnem imamo tri metode nabavno vrednostnega načina:
- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
 - b) metoda reproduktivne nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
 - c) metoda seštevanih izračuna vrednosti sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

Analiza najgospodarnije uporabe, povzetek
Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnjšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnjša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba uporaba sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnjša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, stavbna zemljišča

Seznam:

parcela 1813 270/2 ²⁰	108 m2
parcela 1813 270/1 - DEL	560 m2
parcela 1813 272/6 - DEL	220 m2
Predmet ocenjevanja: lastninska pravica do 1/1.	

Izbira načina ocenjevanja vrednosti:

Neprerničnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cenitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji. Pri ocenjevanju vrednosti kot predmet ocenjevanja upoštevam sklep sodišča.

Ti je glavni način ocenjevanja vrednosti pravice na neprerničninah temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način²¹. Način ocenjevanja vrednosti izberem po opravljeni raziskavi in analizi trga, v daljšem časovnem obdobju, povzete rezultate raziskave in analize predstavim v nadaljevanju.

Način tržnih primerjav: Podatkov o prodajah primerljivih stavbnih zemljišč v istem območju je dovolj, kvaliteta podatkov je primerna. Za ocene vrednosti pravice na neprerničninah uporabljam način tržnih primerjav.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje neprerničnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Podatkov o realiziranih najemnih zemljišč evidence ne spremljajo, med ponudniki nastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov, ki zemljišča, tudi stavbna in zemljišča za nekmetsko rabo oddaja po letno objavljenih cenah. Glede na razpoložljivost kvalitativnih podatkov s trga o prodajah, je uporaba na donosu zasnovanega načina manj primerna.

Nabavnovrednostni način: /

Raziskava in analiza trga stavbnih zemljišč v Višnji Gori in okolici, povzetek:

Realizirane prodaje, obseg pregleda²²: V Višnji Gori in v okolici je dovoji podatkov o realiziranih prodajah zemljišč. Prodana so bila zemljišča v naselju, nezazidana zemljišča med obstoječo zazidavo, tudi blizu središča mesta, pogodbene cene so od 40 tudi do 85 EVU/m², interval najpogostejših cen je med 60 in 80 EVU/m². Odstopanj od tega intervala je več zlasti navzdol, in jih ne morem pripisati lastnostim zemljišč. V obdobju zadnjih let so se realizirane cene v primerjavi s prejšnjim obdobjem povečevale oz. kazale trend naraščanja.

Opis postopka ocenjevanja vrednosti, način tržnih primerjav²³:

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih neprerničnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih neprerničnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega neprerničninskih pravic, tudi

pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti neprerničnine in okolja. Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaj primerljivih neprerničnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opravi prikladne
- predstaviti ocenjeno vrednost neprerničninskih pravic.

Ocenjevanje vrednosti pravice na neprerničnini

Med izvršenimi prodaji izberem štiri prodaje zemljišč. Pri izbiri dam prednost neprerničninam na čim bolj podobnih lokacijah, s čim bolj primerljivimi zemljišči, primerljive uporabnosti. Izbranim opravi iz celotne populacije pregledanih prodaj neprerničnin. Prodaje so bile izvršene do celote, prodaje preverim v zemljiški knjigi. Kvaliteta podatkov o prodajah je primerna. Za razlike izvedem prikladne.

Uporaba enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na neprerničninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim: cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, cena na sobo, cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

Izbirana enota primerjave: m² zemljišča

Prikladne:

Prikladitev zaradi lokacije, opremljenosti, dostopa: Prikladitev ni potrebna. Tržne primerjave so v Višnji Gori (k.o. Višnja Gora in Dedin dol), ob parcelah so javne ceste, pri prodaji št. 1 je zaradi ureditve dostopa v prodajo vključeno še zemljišče oz. solastninski delež na njem, po katerem je urejen dostop, v neposredni bližini parcel so vodi GJL.

Prikladitev zaradi pravic, ki se prenašajo: Prikladitev ni potrebna.

Prikladitev zaradi uporabnosti/dejanske rabe/namenske rabe: Prikladitev ni potrebna. Zemljišča prodaje 1 so v o bočju podrobnejše namenske rabe CU, zaradi česar, v tem primeru, prikladitev ni potrebna.

Prikladitev zaradi zemljišč drugečne namenske rabe – kmetijska zemljišča: V prodajo št. 1 so vključena tudi kmetijska zemljišča, v območju z naklonom, zaradi teh zemljišč izvedem prikladitev, ob upoštevanju dohodkovnega načina za kmetijska zemljišča:

kmetijsko zemljišče prodaje 1	čd,	P, m2	BT%	p.d., %	100 % ± f.c.d., %	V, EUR
prikladitev	0,0677	1.456	0,5	1%	1.25	6.160,70

Prikladitev zaradi časa prodaje: V obdobju zadnjih let se niso dvignile samo realizirane cene nekaterih tipov neprerničnin, pač pa tudi sicer cene, ki vplivajo na stopnjo inflacije. Glede na čas ocenjevanja vrednosti in po opravljeni raziskavi trga stavbnih zemljišč območja, je izvedba prikladitve primerna. Izvedem jo v višini inflacije pri vseh prodajah, ob upoštevanju stopnje inflacije med časom realizacije prodaje in časom ocenjevanja vrednosti:

Stopnja inflacije v obdobju od začetka julija 2021 do konca decembra 2022 znaša 12,5 %
Stopnja inflacije v obdobju od začetka oktobra 2021 do konca decembra 2022 znaša 12,0 %
Stopnja inflacije v obdobju od začetka aprila 2022 do konca decembra 2022 znaša 9,6 %
Stopnja inflacije v obdobju od začetka junija 2021 do konca decembra 2022 znaša 13,2 %

²⁰ površina tlorisa zemljišča pod stavbo št. 227 na parceli: 89 m², naševim

²¹ način ocenjevanja neprerničnin so opisani v besedilih prilogi NAČINI OCENJEVANJA NEPRERNIČNIN

²² vir: Centric, <https://centric.cps-labs.com>

²³ način ocenjevanja neprerničnin so opisani v besedilih prilogi NAČINI OCENJEVANJA NEPRERNIČNIN

Utreži določim enakomerno, tržne primerljivke prikazem s podatki o prodajah v tabeli.

Tabela: Tržne primerljivke

št. prodaje	1	2	3	4
ref. prodaja ²⁴	553.752	583.992	649.416	545.598
pogodbena cena, EUR	92.000,00	115.000,00	34.300,00	68325
datum pogodbe	15.07.2021	15.10.2021	4.04.2022	1.06.2021
lokacija: k.o.	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Dedni dol
lokacija: št. parcele	114/3, 115, 116/4	93/2, 94	145/3, /4, /5	242/3, /23, /22,
prodana površina, m ²	2901	1738	490	832/2
od tega stavbno*	1445, CU	1738, SŠs	490, SŠs	911
od tega kmetijsko	1456	0	0	911, SŠs
tudi v prodaji: doslop	parcela 1813 116/4, do 1/2	Ne, je direkten	Ne, je direkten	Ne, je direkten
raha	stavbno	stavbno	stavbno	stavbno
teren	z naklonom	srednji del položen naklon, robovi strni	ravninsko, del z naklonom	ravninsko
v tasejlja	da	da	da	da
prenesen obseg pravic	celota	celota	celota	celota
pogodbena cena, EUR/m ² *	63,67	66,17	70	75
ELEMENTI PRIMERJAVE				
lokacija	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
podrobna namenska raba/uporabnost	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
dostop	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prenesen obseg pravic	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
kmetijska zemljišča	primerljivo	primerljivo	primerljivo	primerljivo
prilagoditev, kmetijsko, EUR	boljše	primerljivo	primerljivo	primerljivo
vmesna prilagojena vrednost, EUR	-6160,7	0	0	0
čas prodaje	85.839,30	115.000,00	34.300,00	68.325,00
prilagoditev: čas prodaje, EUR/m ² *	slabše, 12,5 %	slabše, 12 %	slabše, 9,6 %	slabše, 13,2 %
prilagojena vrednost, EUR	10729,9125	13800	3292,8	9018,9
prilagojena vrednost, EUR/m ² *	96,569,21	128.800,00	37,592,80	77,343,90
utež, %	66,83	74,11	76,72	84,90
utežena vrednost, EUR/m ² *	25	25	25	25
ocenjena vrednost, EUR/m ² *	16,71	18,53	19,18	21,23
*izraženo na enoto primerjave		75,65		

Ocenjena vrednost lastninske pravice, do 1/1:

k.o. Višnja Gora - 1813	površina, m ² *	ocenjena vrednost, EUR/m ² *	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1813 270/2 ²⁵	108	75,65	8.170,20
parcela 1813 270/1 - DEL	560	75,65	42.364,00
parcela 1813 272/6 - DEL	220	75,65	16.643,00

*izraženo na enoto primerjave

6.4 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, povzetek

k.o. Višnja Gora - 1813	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1813 270/2 ²⁶ , ID 3826676, do 1/1	8.170,20
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1	48.448,37
parcela 1813 270/1 - DEL KMETIJSKO	6.084,37
parcela 1813 270/1 - DEL STAVBNO	42.364,00
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1	17.571,25
parcela 1813 272/6 - DEL KMETIJSKO	928,25
parcela 1813 272/6 - DEL STAVBNO	16.643,00
parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1	15.710,80
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1	3.545,79
skupaj	93.446,41

6.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE, opredelitev glede prodaje po delih

Glede na lego in lastnosti parcel ter dostope predlagam prodajo nepremičnin skupaj, v sklopu:

k.o. Višnja Gora - 1813	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1813 270/2 ²⁷ , ID 3826676, do 1/1	8.170,20
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1	48.448,37
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1	17.571,25
parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1	15.710,80
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1	3.545,79
skupaj	93.446,41

In sicer zaradi naslednjih razlogov:

Parceli 1813 in 1813 269/1 sta kmetijski zemljišči, ki pravno imata urejen dostop z javne površine, po parceli 1813 282, ki je v lasti občine, in je z zaznambo javnega dobra, vendar je dostopanje fizično ovirano v zakladnem delu te parcele z dvoriščem stavbe, tudi s stavbo ID 1813-1. Parcele kot sklop imajo urejen in neoviran dostop s severa, s Turnhejve ulice, na parceli 1813 270/1 in 1813 270/2, ter preko teh parcel na preostale parcele, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti.

Ocenjujem, da bo s prodajo celotnega sklopa, torej skupaj vseh parcel, lahko dosežena višja cena.

V primeru prodaje po delih upoševam zaradi slabo urejenega oz. oviranega dostopa upoševati zmanjšanje, tega ocenim v višini 5 % nižjega faktorja f_{ekd}-dostop (glej točko 6.2, določitev faktorjev ekonomskih dejavnikov, f_{ekd}, pogoji za določitev f_{ekd}-dostop) pri parcelah 1813 264 in 1813 269/1:

parcela 1813 264 (zmanjšanje vrednosti: 628,43 EUR)	15.082,37 EUR
parcela 1813 269/1 (zmanjšanje vrednosti: 141,83 EUR)	3.403,96 EUR

Parcela 1813 272/6 kot samostojna ima dostop z javne površine urejen kot parceli: parcela 1813 264 in parcela 1813 269/1; del zemljišča, ki je v območju stavbnih zemljišč kot

²⁴ Vir: Cenlec in Tregoskop

²⁵ na parceli so ostanki stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)

²⁶ na parceli so ostanki stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)

²⁷ na parceli so ostanki stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)

samosojen za gradnjo ni primeren: zmanjšanje ocenim v višini 5 % (glej točko 6.2., določitev faktorjev ekonomskih dejavnikov, f.ekd, pogoji za določitev f.ekd-dostop) od celotne vrednosti:

parcela 1813 272/6 (zmanjšanje vrednosti: 878,56 EUR)	16.692,69 EUR
-------------------------------------------------------	---------------

Parceli parcela 1813 270/1 in parcela 1813 270/2 imata kot samosojini parceli urejen dostop z javne površine, ki ni oviran, vendar zaradi lege in površine parcel v severnem delu, kjer so stavbna zemljišča, s prodajo vsake parcele posebej, lahko pride do razvrednotenja, uporabnost vsake parcele posebej je bistveno manjša, kot uporabnost obeh parcel skupaj.

7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastniške pravice na nepremičninah pri k.o. Višnja Gora - 1813 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti po dogodkovnem načinu za kmetijska zemljišča in načinu tržnih primerjav za stavbna zemljišča in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

k.o. Višnja Gora - 1813	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1813 270/2 ²⁸ , ID 3826676, do 1/1	
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1	
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1	93.446,41
parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1	
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1	

Vrednost zaradi potrebe izvršilnega postopka prikažem po posameznih parcelah:

parcela 1813 270/2 ²⁹ , ID 3826676, do 1/1	8.170,20
parcela 1813 270/1, ID 5336884, do 1/1	48.448,37
parcela 1813 272/6, ID 6583356, do 1/1	17.571,25
parcela 1813 264, ID 2240978, do 1/1	15.710,80
parcela 1813 269/1, ID 6583359, do 1/1	3.545,79
skupaj	93.446,41

Prodaje po delih ne predlagam.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanju pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJL, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, [REDACTED] Sodna cenilka za kmetijstvo, podpodročje kmetijska in gradbena zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje, [REDACTED]

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe; nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dalj pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV, veljavnih od 31. 1. 2022 ob upoštevanju izjeme: zahteve sodišča v zadevi;
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 3039 I 191/2020 Okrajnega sodišča v Grosupljem.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.

Ljubljana, 4. 1. 2023

SODNA CENILKA ZA GRADBENO STROKO,
ŠT. ODLČBE MP: [REDACTED]

²⁸ na parceli so ostanke stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)
²⁹ na parceli so ostanke stavbe ID 1813-227 (vir: GURS)