

---

# **POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

---

Naročnik:

**OKRAJNO SODIŠČE V TRBOVLJAH**

Sklep:

**opr. št 1194 VL 32770/2022**

---

Izdelali:

**KSENIJA KRSNIK**

Sodna cenilka gradbene stroke,

**mag. ANTON STRGAR**

Sodni cenilec gozdarske stroke,

**VIDA MEDVED**

Sodna cenilka kmetijske stroke,

---

*December, 2022*

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

Okrajno sodišče v Trbovljah je izdalo sklep z opr. št. 1194 VL 32770/2022 z dne 11.10.2022, vročen 25.10.2022, in sklep z dne 28.10.2022, vročen 04.11.2022, v izvršilni zadevi upnika PROHIT, d.o.o., Tržaška cesta 37 A, Maribor - PP, proti dolžniku Miloš Juvan, Razbor pri Čemšeniku 2, Čemšenik, zaradi izterjave 24.827,70 €, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnin, ki so vpisane v zemljiško knjigo, ID znak 1875 285, 1875 287/2, 1875 287/5, 1875 289, 1875 290, 1875 293, 1875 294, 1879 111/2, 1879 90/11 vse v solasti dolžnika do ½ in nepremičnine ID znak 1875 291/2, 1875 291/5, v lasti dolžnika do celote 1/1.

Sladno z vašim sklepom smo izdelali cenitev zgoraj navedenih nepremičnin.

Vrednosti nepremičnin znaša **58.250 €**.

Poročilo je dostavljeno na Okrajno sodišče v Trbovljah v PDF preko portala eSodstvo.

Spoštovani,

Za dodatna pojasnila smo vam vedno na volji.

Hvala za vaše zaupanje in lep pozdrav!

Nosilka naloge:

**Ksenija Krsnik**

Sodna cenilka gradbene stroke  
Podpodročij: stavbna zemljišča,  
nizke in visoke gradnje



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Kazalo vsebine

I.	UVOD	4
A.	Naročnik	4
B.	Namen cenitve	4
C.	Identifikacija nepremičnine	4
D.	Valuta ocenjevanja vrednosti	4
E.	Standard vrednosti	4
F.	Datum ocenjevanja	5
G.	Datum izdelave poročila	5
H.	Viri informacij	5
I.	Uporabljene metode – gradbeni del	5
J.	Vrsta poročila	7
K.	Odstopanja od MSOV 2020	7
L.	Podatki o ocenjevalcih	7
II.	PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
A.	Gospodarsko gibanje na območju Slovenije	8
B.	Občina Zagorje ob Savi in opis makro lokacije	9
C.	Analiza trga nepremičnin	10
III.	PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE	11
A.	Splošni opis ocenjevane nepremičnine	11
B.	Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)	12
IV.	CENITEV	12
A.	Metodologija ocenjevanja	12
1.	METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVB	12
B.	Cenitev	14
	<b>Zaključek</b>	<b>39</b>
V.	IZJAVA OCENJEVALCEV	40

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

---

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## I. UVOD

### A. Naročnik

Okrajno sodišče v Trbovljah je izdalo sklep z opr. št. 1194 VL 32770/2022 z dne 11.10.2022, vročen 25.10.2022, in sklep z dne 28.10.2022, vročen 04.11.2022, v izvršilni zadevi upnika PROHIT, d.o.o., Tržaška cesta 37 A, Maribor - PP, proti dolžniku Miloš Juvan, Razbor pri Čemšeniku 2, Čemšenik, zaradi izterjave 24.827,70 €, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnin, ki so vpisane v zemljiško knjigo, ID znak 1875 285, 1875 287/2, 1875 287/5, 1875 289, 1875 290, 1875 293, 1875 294, 1879 111/2, 1879 90/11 vse v solasti dolžnika do ½ in nepremičnine ID znak 1875 291/2, 1875 291/5, v lasti dolžnika do celote 1/1.

### B. Namen cenitve

Določitev poštene tržne vrednosti zgoraj navedenih nepremičnin, ki so vpisane v zemljiški knjigi.

### C. Identifikacija nepremičnine

Nepremičnine se nahajajo v k.o. 1875 Čemšenik in 1879 Ržišče na Čemšeniku.

### D. Valuta ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti je pripravljena v evrih.

### E. Standard vrednosti

Namen cenitve je določitev tržne vrednosti obravnavane nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic za potrebe prodaje premoženja.

Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hirarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.list RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015), ki vključuje Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini (Ur. list RS št. 106/2013 in 48/2018) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2020, veljavnost 31.1.2020.

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

---

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## F. Datum ocenjevanja

Dne 25.10.2022 je bila poslana prošnja za ogled dolžnikovih nepremičnin. Dolžnik se je prošnji ni odzval. Ogled sem Ksenija Krsnik opravila 08.11.2022 (gradbeni del). Sodelujoča cenilca, sta datum ogleda navedla v svojih delih poročila.

## G. Datum izdelave poročila

Datum izdelave cenitvenega poročila je 03.11.2022.

## H. Viri informacij

Pri izdelavi poročila sem uporabila podatke iz:

- Zemljiške knjige
- GURS – a
- PISO – namenska raba prostora – OPN občine Litija
- SURS - a
- Digitalni ortofoto s parcelnimi številkami
- Portal SLONEP.net
- UMAR
- Indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev GZS
- Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in izvedence
- Občina Zagorje ob Savi

## I. Uporabljene metode – gradbeni del

Standardi predvidevajo tri osnovne načine vrednotenja nepremičnin:

- Metoda primerljivih prodaj (tržni pristop)
- Način kapitalizacije donosa (dohodkovni pristop)
- Nabavnovrednostni način (stroškovni)

**TRŽNA VREDNOST** je ocenjen znesek, po katerem si na dan vrednotenja po ustreznem postopku izmenjala premoženje voljan in dobro osveščen kupec, ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki medsebojno delujeta neodvisno, ,Orazumno in brez prisile.

Tržni pristop ima več stopenj. Potrebno je preveriti primerljive realizirane prodaje v preteklosti. Izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, nepremičnine v stečajni masi, do katerih lahko pride zaradi možnosti hipotekarne prodaje ali drugih

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

---

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

poslovnih razlogov. Potrebno je opraviti prilagoditve cen zaradi razlik v datumih prodaj, razlik v primerljivosti posesti in tako določiti pravo tržno vrednost.

## **METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ**

Predpostavka načina je, da racionalni kupec nebi bil pripravljen določeno nepremičnino več, kot znašajo stroški druge podobne nepremičnine z enako koristjo. Z metodo primerljivih prodaj določamo vrednosti nepremičnin s primerljivimi transakcijami, ki so se izvedla na območju obravnavane nepremičnine. Metoda primerljivih prodaj odraža gibanje vrednosti na določenem območju. Upoštevamo transakcije, ki so primerljive z obravnavano nepremičnino.

## **NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA (DOHODKOVNI PRISTOP)**

Način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina najprimerneje ocenimo njeno vrednost. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- Uporaba celotne mere kapitalizacije, poznana kot celotna stopnja donosa
- Metoda diskontiranja bodočih donosov oz. diskontiranje denarnih tokov.

Pri nepremičninah pomeni kapitalizacija vsoto dveh mer in sicer mere donosa naložbe in mere vračila naložbe.

Donos naložbe upošteva naslednje faktorje:

- Nadomestilo za ne tveganost
- Nadomestilo za tveganje
- Nadomestilo za likvidnost
- Nadomestilo za upravljanje z naložbo.

Mero donosa naložbe določimo z metodo dograjevanja.

Pri načinu kapitalizacije sem se osredotočila samo na metodo dograjevanja s katero sem določila mero kapitalizacije.

## **NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (STROŠKOVNI PRISTOP)**

Nabavnovrednostni (stroškovni) način temelji na načinu zamenjave in sicer na trditvi, da dobro obveščeni kupec za posest ne bo pripravljen plačati več. Kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo. Ta pristop zahteva oceno reprodukcijskih stroškov ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje), ter doda vrednost stavbnega zemljišča.

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

---

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

**REPRODUKCIJSKI STROŠEK** upošteva gradnjo objekta, ki je natančen dvojniki (duplikat) obravnavanega objekta, pri čemer so bili uporabljeni enaki materiali, oblike, standardi, kvaliteta in tehnika izvedbe.

**NADOMESTITVENI STROŠEK** upošteva gradnjo objekta, ki ima enako uporabnost (funkcionalnost), kot ocenjevani objekt, vendar je zgrajen z modernimi materiali in tehnikami, ter načrtovan v skladu s trenutno veljavnimi standardi.

**FIZIČNO ZASTARANJE** (obrabljenost) je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja objekta in posameznih elementov, deli pa se dolgotrajne in kratkotrajne elemente.

**FUNKCIONALNO ZASTARANJE** je izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti.

**EKONOMSKO ZASTARANJE** je zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih delavnikov.

## J. Vrsta poročila

Poročilo je bilo pripravljeno v pisni obliki in posredovano po elektronski pošti na eSodstvo v PDF obliki.

## K. Odstopanja od MSOV 2020

Odstopanj od MSOV 2020 ni.

## L. Podatki o ocenjevalcih

Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, Sodna cenilka gradbene stroke, podpodročij visoke gradnje, nizke gradnje in stavbna zemljišča.

mag. Anton Strgar, Gorjuša 45, Dob, Sodni cenilec gozdarske stroke in

Vida Medved, Na Straški vrh 3, Ljubljana, Sodna cenilka kmetijske stroke.

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## II. PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NAPREMIČNIN

### A. Gospodarsko gibanje na območju Slovenije

Ključni makroekonomski kazalniki													
	2019	2020	2021	21Q2	21Q3	21Q4	2019	2020	2021	21Q2	21Q3	21Q4	
	Slovenija						evropsko območje						
Gospodarska gibanja													
medletne stopnje rasti v %													
BDP	3,3	-4,2	8,1	16,1	5,0	10,4	1,6	-6,4	5,3	14,9	4,0	4,4	
- industrija	6,9	-3,3	9,7	26,9	6,3	4,9	0,2	-6,8	7,8	22,9	5,6	1,7	
- gradbeništvo	8,1	-2,0	2,8	8,7	2,5	0,4	2,0	-6,3	5,0	18,9	1,3	0,7	
- storitve prelošno javnega sektorja	1,7	3,0	1,8	3,7	0,2	2,7	1,1	-3,0	3,8	9,9	2,0	2,3	
- storitve prelošno zasebnega sektorja	3,8	-4,5	8,4	17,2	6,0	10,6	1,7	-7,1	5,6	15,8	4,6	4,9	
Domača potrošnja	3,3	-4,6	10,6	18,6	9,7	13,9	2,5	-6,2	4,2	12,4	3,7	5,3	
- država	2,0	4,2	3,9	4,4	3,2	7,0	1,8	1,1	3,8	7,9	2,6	2,4	
- gospodinjstva in NPISS	4,8	-6,6	11,6	17,9	7,2	22,8	1,3	-7,9	3,9	12,3	2,8	5,8	
- bruto investicije	0,6	-7,3	15,5	36,3	24,5	0,8	5,8	-9,0	6,2	17,5	7,3	7,2	
- bruto investicije v osnovna sredstva	5,5	-8,2	12,3	20,4	10,5	11,0	6,8	-7,0	4,3	15,2	3,0	3,5	
- prispevek zalog k rasti BDP, v o. t.	-0,9	0,1	0,8	3,2	2,4	-2,0	-0,1	-0,5	0,4	-0,3	0,9	0,8	
Trg dela													
Zaposlenost	2,5	-0,6	1,4	1,4	2,6	2,7	1,3	-1,5	1,1	1,9	2,1	2,2	
- prelošno zasebni sektor (bruto OPQ)	2,6	-1,2	1,1	1,0	2,5	2,7	1,3	-2,3	0,8	1,7	2,1	2,3	
- prelošno javne storitve (CPQ)	1,8	2,2	2,6	2,9	2,7	2,4	1,4	0,9	2,1	2,8	2,1	2,0	
Sredstva za zaposlene na zaposlenega	5,0	3,5	5,4	8,4	5,6	1,3	2,1	-0,6	4,0	7,4	3,4	3,2	
- prelošno zasebni sektor (bruto OPQ)	4,5	1,7	5,5	8,2	5,8	5,7	2,1	-1,9	4,9	9,6	3,8	4,4	
- prelošno javne storitve (CPQ)	6,5	9,5	4,9	13,0	13,0	4,9	2,3	2,4	1,8	2,2	2,3	0,6	
Stroški dela na enoto proizvoda, nominalno*	4,2	7,7	-1,3	-8,4	3,2	-6,8	1,9	-4,6	-0,3	-4,7	1,5	1,0	
Stroški dela na enoto proizvoda, realno**	1,9	6,3	-3,6	-7,3	-0,3	-8,6	0,2	2,9	-2,2	-5,3	-1,4	-1,9	
v %													
ILO stopnja brezposelnosti	4,5	5,0	4,7	4,3	4,5	4,5	7,6	7,9	...	7,9	7,4	...	
Menjava s tujino													
medletne stopnje rasti v %													
Tekoči račun plačilne bilance v % BDP***	6,0	7,4	3,3	6,1	5,1	3,3	2,3	1,9	2,6	2,8	2,8	2,6	
Prispevek neto izvoza k rasti BDP, v o. t.	0,3	-0,1	-1,6	-0,8	-3,7	-2,3	-0,8	-0,4	1,4	2,8	0,5	-0,6	
Realni izvoz blaga in storitev	4,5	-8,7	13,2	30,5	11,6	12,1	2,7	-8,1	10,9	27,3	10,6	8,3	
Realni uvoz blaga in storitev	4,7	-9,6	17,4	35,1	19,1	16,8	4,7	-9,0	8,7	22,4	10,7	10,6	
Financiranje													
v % BDP													
Blanci vsote bank	88,0	98,2	94,9	99,6	97,0	94,9	280,1	296,1	287,3	297,6	295,6	287,3	
Posojila podjetjem	19,9	20,2	19,3	19,5	19,2	19,3	36,0	40,1	38,1	38,9	38,3	38,1	
Posojila gospodinjstvom	22,0	22,9	21,7	22,0	22,0	21,7	49,0	53,2	51,6	52,3	52,0	51,6	
Inflacija													
v %													
HICP	1,7	-0,3	2,0	2,1	2,3	4,5	1,2	0,3	2,6	1,8	2,8	4,6	
Osnovna (brez energentov, hrane, alkohola in tobaka)	1,9	0,8	0,9	0,4	0,8	2,4	1,0	0,7	1,5	0,9	1,4	2,4	
Javne finance													
v % BDP													
Dolg države	65,6	79,8	74,7	80,1	79,7	74,7	83,5	97,3	...	98,2	97,5	...	
Saldo države***	0,4	-7,8	-6,2	-6,6	-6,5	-6,2	-0,6	-7,2	...	-6,9	-6,2	...	
- plačilo obresti***	1,7	1,6	1,3	1,4	1,4	1,3	1,6	1,5	...	1,5	1,5	...	
- primarni saldo***	2,1	-6,2	-3,9	-5,1	-5,1	-3,9	1,0	-5,7	...	-5,4	-4,8	...	
Opomba: Podatki v tabeli so neprilagojeni sezoni in delovnim dnevom.													
* Nominalni stroški dela na enoto proizvoda so količnik med nominalnimi sredstvi za zaposlene na zaposlenega in realno produktivnostjo dela.													
** Realni stroški dela na enoto proizvoda so količnik med nominalnimi sredstvi za zaposlene na zaposlenega in nominalno produktivnostjo dela.													
*** 4-črtna desetiška vsota.													
Vir: SURS, Eurostat, Banka Slovenije, ECB, Ministrstvo za finance RS, predračni Banka Slovenije.													

Opozorila: Podatki v tabeli so napredni sezonski in delovni dnevi.

\* Nominalni stroški dela na enoto proizvoda so količnik med nominalnimi sredstvi za zaposlene na zaposlenega in nominalno produktivnostjo dela.

\*\* Realni stroški dela na enoto proizvoda so količnik med nominalnimi sredstvi za zaposlene na zaposlenega in nominalno produktivnostjo dela.

\*\*\* 4-črtljna dosežena vsota.

Vir: SURS, Eurostat, Banka Slovenije, ECB, Ministrstvo za finance RS, predstavi Banka Slovenije.

Vir: Banka Slovenije

Ob visoki gospodarski rasti se je fiskalni položaj države lani in na začetku letošnjega leta izboljšal, a so se tveganja povečala zaradi uveljavitve več trajnih disrekcijских ukrepov, kot tudi ruske invazije v Ukrajini in evropskih trgih. Država je močno povečala investicije.

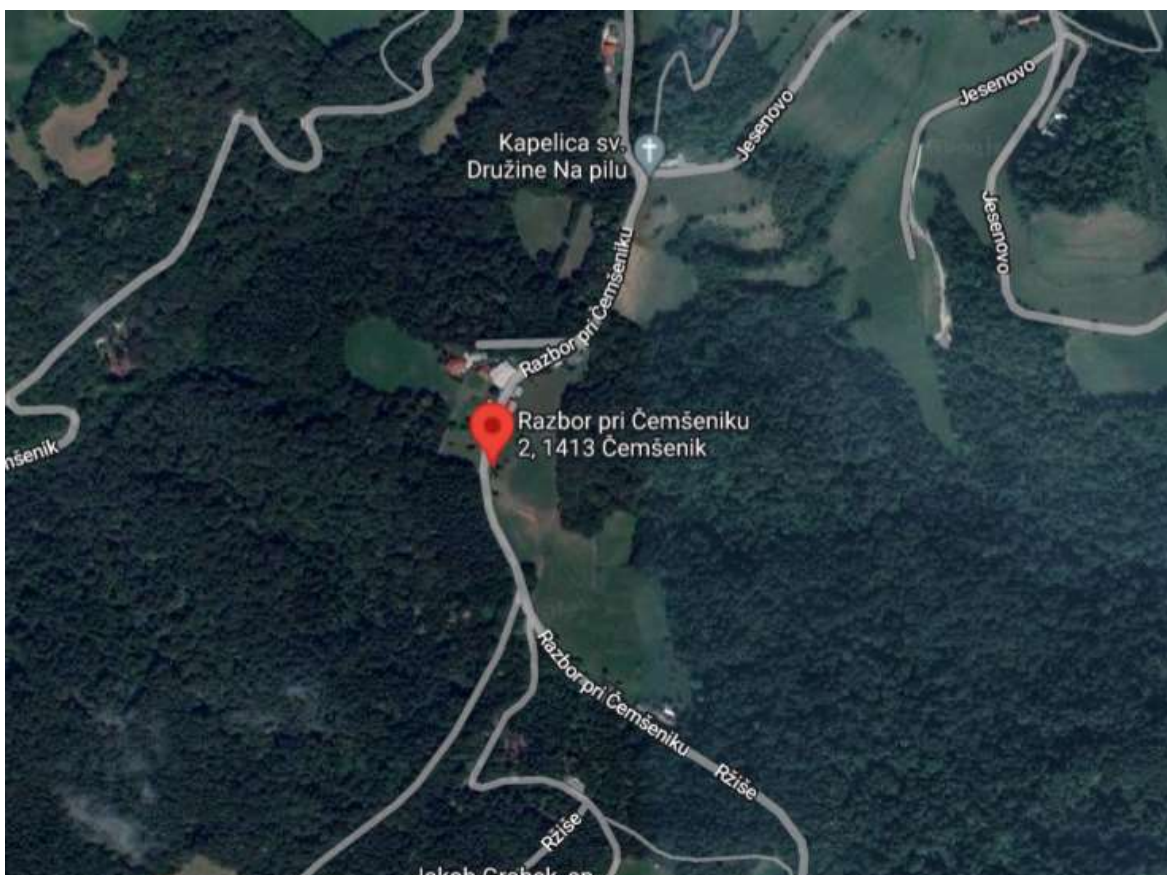


Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## B. Občina Zagorje ob Savi in opis makro lokacije

Vir: zemljevid Google

*Vir: SURS*



Vir: zemljevid Google

Mikro lokacija nepremičnin

## C. Analiza trga nepremičnin

Spremljanje trga nepremičnin v Sloveniji zakonsko urejeno in temelji na analizi izvedenih transakcij. Statistični podatki kažejo, da je povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v letu 2015 v primerjavi z letom 2009, ko je bilo glede na evidentirani promet doseženo prvo dno krize, nižje za 14%, v povprečju z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno pa za 5%.

Strma rast cen iz prvega polletja v zadnjih mesecih 2021 se ni ponovila in je nekoliko bolj zmerna. Rast cen nepremičnin se je upočasnila, verjetno celo ustavila.

### INDEKSI GIBANJA CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V LETU 2021

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v 4. četrtletju 2019 v primerjavi s 4. četrtletjem 2018 zvišale za 5,2%, največ so k dvigu prispevale nove nepremičnine, ki so se podražile za

## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

9,4%. Trend rasti cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin, po padcu v drugi polovici leta 2015, rastejo že od začetka leta 2016. Cene rabljenih stanovanjskih hiš so se v 2. četrtnetju 2022 gleda na 2..četrtnetje 2022 zvišale za 14,7%.

Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po: STANOVANJSKE NEPREMIČNINE, ČETRTELETJE, INDEKS

	2022Q2
	Četrtnetje / isto četrtnetje prejšnjega leta
1.2.2 Rabljene družinske hiše	114,7

### III. PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE

#### A. Splošni opis ocenjevane nepremičnine

Predmet ocenjevanja so nepremičnine na naslovu Razbor pri Čemšeniku 2, Čemšenik. Na nepremičninah so vknjižene hipoteke.

Nepremičnine sestavljajo stavbna zemljišča, objekti, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča.

Do nepremičnin poteka asfaltirana LC št. 480041 Izlake – Čemšenik in LC št. 480051 Loke pri Zagorju Zaloke.

#### *PREDKUPNA PRAVICA OBČINE*

Občini Zagorje ob Savi je bila posredovana **ponudba za prodajo nepremičnin**. Občina je posredovala izjavo št. 478-224/2022-2 z dne 29.11.2022, vročena 02.12.2022, s katero je **ponudbo zavrnila**.

## GRADBENI DEL – pripravila Ksenija Krsnik

### B. Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)

Analiza najgospodarnejše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k največji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja, oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemljišča. Ocenjevalec mora oceniti naslednje dejavnike:

Preveriti obstoječe predpise glede možnosti uporabe zemljišča in oceniti logično verjetne spremembe le teh,

- Oceniti fizične možnost zemljišča,
- Oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- Na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednosti trendov oceniti donosnost nepremičnine,
- Oceniti optimalno uporabo nepremičnine.

V našem primeru ANU bi bila analiza upravičena in smiselna v primeru odločitve Občine Zagorje ob Savi in definicije v OPN.

## IV. CENITEV

### A. Metodologija ocenjevanja

#### 1. METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVB

Standardi predvidevajo tri osnovne načine vrednotenja nepremičnin:

- Metoda primerljivih prodaj (tržni pristop)
- Način kapitalizacije donosa (dohodkovni pristop)

- Nabavnovrednostni način (stroškovni)

TRŽNA VREDNOST je ocenjen znesek, po katerem si na dan vrednotenja po ustreznem postopku izmenjala premoženje voljan in dobro osveščen kupec, ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki medsebojno delujeta neodvisno, Orazumno in brez prisile.

Tržni pristop ima več stopenj. Potrebno je preveriti primerljive realizirane prodaje v preteklosti. Izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, nepremičnine v stečajni masi, do katerih lahko pride zaradi možnosti hipotekarne prodaje ali drugih poslovnih razlogov. Potrebno je opraviti prilagoditve cen zaradi razlik v datumih prodaj, razlik v primerljivosti posesti in tako določiti pravo tržno vrednost.

### METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

Predpostavka načina je, da racionalni kupec nebi bil pripravljen določeno nepremičnino več, kot znašajo stroški druge podobne nepremičnine z enako koristjo. Z metodo primerljivih prodaj določamo vrednosti nepremičnin s primerljivimi transakcijami, ki so se izvedla na območju obravnavane nepremičnine. Metoda primerljivih prodaj odraža gibanje vrednosti na določenem območju. Upoštevamo transakcije, ki so primerljive z obravnavano nepremičnino.

### NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (STROŠKOVNI PRISTOP)

Nabavnovrednostni (stroškovni) način temelji na načinu zamenjave in sicer na trditvi, da dobro obveščeni kupec za posest ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje druge posesti z enako uporabnostjo. Ta pristop zahteva oceno reprodukcijskih stroškov ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje), ter doda vrednost stavbnega zemljišča, kot če bi bilo prazno in komunalni prispevek.

REPRODUKCIJSKI STROŠEK upošteva gradnjo objekta, ki je natančen dvojniki (duplikat) obravnavanega objekta, pri čemer so bili uporabljeni enaki materiali, oblike, standardi, kvaliteta in tehnika izvedbe.

NADOMESTITVENI STROŠEK upošteva gradnjo objekta, ki ima enako uporabnost (funkcionalnost), kot ocenjevani objekt, vendar je zgrajen z modernimi materiali in tehnikami, ter načrtovan v skladu s trenutno veljavnimi standardi.



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [kсенija.krsnik@siol.net](mailto:kсенija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

FIZIČNO ZASTARANJE (obrabljivost) je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja objekta in posameznih elementov, deli pa se dolgotrajne in kratkotrajne elemente.

FUNKCIONALNO ZASTARANJE je izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti.

EKONOMSKO ZASTARANJE je zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih dejavnikov.

## B. Cenitev

### Stanovanjska stavba št. 13 na parceli 287/5



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833



Stavba št. 13

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
13	1875-ČEMŠENIK	22441560	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
Razbor pri Čemšeniku 2	287/5	124,65 (125)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karacteristična višina	
-	567,10	558,50	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	0	0

skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
138,80	1957	-	1970 (1975)
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
2 (1)	samostoječa stavba	kombinacija različnih materialov	

vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
-	da	-	-

1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	138,80	86,10	
loža	etaža	višina etaže	nadstropje
ni podatka	1	-	-
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravitnik
2006	-	ne	-
dodatni prostori		površina [m2]	
bivalni prostor		86,10	
garaža		15,60	
shramba, sušilnica, pralnica		8,00	
klet		15,10	
nerazporejen prostor		10,00	
odprta terasa, balkon, loža		4,00	

## povezane nepremičnine

enota	raba	površina
del stavbe 13-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	138,80

Stavba št. 13 je ocenjena na primerjalni način. Poleg stavbe je v vrednosti zajeta tudi stavbna parcela št. 285 na kateri stojita stavbi št. 246, površine 45,60m2 iz leta 1892,

## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

obnova strehe 1964 (lesen objekt). Na parceli stoji tudi zidan objekt (priloga slika), ker o zidanem objektu nimam nobenega podatka, stavbe št. 246 nisem vrednotila.



objekta na parceli 285, stavbi št. 246

### **Primerljiva prodaja 1 55.000 € (611,11 €/m<sup>2</sup>)**

Sklenitev posla: Februar 2022

Lokacija: ZAPLANINA

Seznam prodanih nepremičnin:

**- Stanovanjska hiša**

Površina: 90 m<sup>2</sup>\*

Leto izgradnje: 1978\*

**- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)**

Površina parcele: 127 m<sup>2</sup>\*

**- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)**

Površina parcele: 549 m<sup>2</sup>\*

**- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe  
pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče,  
dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)**

Površina parcele: 40 m<sup>2</sup>\*

### **Primerljiva prodaja 2 67.000 € (216,13 €/m<sup>2</sup>)**

Sklenitev posla: Junij 2022

Lokacija: ROVE

Seznam prodanih nepremičnin:

**- Stanovanjska hiša**

Površina: 310 m<sup>2</sup>\*

Leto izgradnje: 1990\*

**- Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe  
pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče,  
dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)**

Površina parcele: 694 m<sup>2</sup>\*



## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

kategorija	enote	predmetna	Prim. 1	Prim. 2
površina izboljšav	m <sup>2</sup>	138,80	90,00	310,00
starost izboljšav	leto	65	44	32
čas prodaje	mes.,leto		feb.2022	junij.2022
vrednost za celoto	EUR		55.000	67.000
vrednost na enoto	EUR/m <sup>2</sup>		611,11	216,13
<b>PRILAGODITVE</b>				
starost	%		-21,00	-33,00
dostop			-10,00	0,00
lokacija			-10,00	+5,00
datum prodaje			+8,00	+3,00
prilagoditve skupaj	%		-33,00	-25,00
<b>Delna prilagoditev</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>409,44</b>	<b>162,10</b>
Uteži			0,70	0,30
<b>PRILAGOJENA VR.</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>335,23</b>	286,61	48,63

$$\text{Stavba 13 z zemljišči} = \left( 335,23 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 138,80 \text{m}^2 \right) = 46.529,92 \text{€}$$

(Stavba z zemljišči je v solastništvu dolžnika do ½ vrednost znaša 23.265 €)

– stavba št. 247 na parceli št. 291/5 in stavbno zemljišče na parceli



## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

stavba	katastrska občina	ŠID (identifikator)	
247	1875-ČEMŠENIK	27644018	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m <sup>2</sup> ]	
-	291/5	161,46 (59)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina	
-	562,80	555,40	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	0	0

skupna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
<b>43,30</b>	<b>1967</b>	-	-
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
<b>1 (1)</b>	<b>samostoječa stavba</b>	<b>kombinacija različnih materialov</b>	

vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
-	<b>da</b>	-	-



Pomožni kmetijski objekt je cenjen po nabavnovrednostnem načinu z izhodiščno vrednostjo 800 €/m<sup>2</sup>.

Procent dolgotrajnih komponent z življenjsko dobo 80 let.

Leto izgradnje 1967 (starost objekta 55 let) 70%

Procenti kratkotrajnih komponent, z življenjsko dobo 40 let

Leto 1967 - (starost 55let) 30%

## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

faktor zastaranost dolgotrajnih komponent  starost 55 let $\frac{55}{80}$	0,6875
faktor zastaranost kratkotrajnih komponent  starost 55let $\frac{55}{40}$	1,00
zastarelost skupaj dolgotrajne komponente  (0,6875 × 0,70)	0,481
zastarelost skupaj kratkotrajnih komponente  (1 × 0,30)	0,30
Skupaj zastaranje  (0,481 + 0,30)	0,781
vrednost gradnje  $59 \text{ m}^2 * 800 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$	47.200,00€
- fizično zastaranje (0,781)  (47.200 × 0,781)	−36.863,20 €
<b>SKUPAJ VREDNOST STAVBE ŠT. 247</b>	<b>10.336,80 €</b>

## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

### Objekt za spravilo pridelka – stavba št. 249 na parceli 291/2



Objekt za spravilo pridelka je cenjen po nabavnovrednostnem načinu z izhodiščno vrednostjo 400 €/m<sup>2</sup>.

Procent dolgotrajnih komponent z življenjsko dobo 80 let.

Leto izgradnje 1970 (starost objekta 52 let) 70%

Procenti kratkotrajnih komponent, z življenjsko dobo 40 let

Leto 1970 - (starost 52let) 30%

faktor zastaranost dolgotrajnih komponent starost 52 let $\frac{52}{80}$	0,65
faktor zastaranost kratkotrajnih komponent starost 52let $\frac{52}{40}$	1,00
zastarelost skupaj dolgotrajne komponente (0,65 × 0,70)	0,455
zastarelost skupaj kratkotrajnih komponente (1 × 0,30)	0,30

## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

Skupaj zastaranje (0,455 + 0,30)	0,755
vrednost gradnje $40 \text{ m}^2 * 400 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$	16.000,00€
- fizično zastaranje (0,846) (16.000 × 0,755)	−12.000,00 €
<b>SKUPAJ VREDNOST STAVBE ŠT. 249</b>	<b>4.000,00 €</b>

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## GOZDNA ZEMLJIŠČA – pripravil mag. Anton Strgar

### Cenitev gozdnih parcel

mag. Anton Strgar, univ. dipl. inž. gozd.  
Gorjuša 45, 1233 Dob  
GSM: 041 339 737  
e-mail: [ttstrgar@gmail.com](mailto:ttstrgar@gmail.com)

Gorjuša, 24.11.2022

### CENILNI ZAPISNIK

#### 1. NAROČNIK

Okrajno sodišče v Trbovljah – sklep 1194 I 32770/2022.

#### 2. ZADEVA

2.1 Oceniti vrednost gozdnih parcel 290, 293, 294 vse v katastrski občina 1875 ČEMŠENIK in del parcele 111/2 k.o. 1879 RŽIŠE.

#### 3. LITERATURA IN VIRI

- Čokl, M., Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik. Biotehniška fakulteta v Ljubljani, oddelek za gozdarstvo, Ljubljana 1992.
- Gozdnogospodarski načrt GGE ČEMŠENIK - KOLOVRAT za obdobje 2021-2030, (Zavod za gozdove Slovenije, OE Ljubljana).
- Zakon o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/93, 13/98-odločba US, 56/99-ZON, 67/02, 110/02-ZGO-1, 115/06, 110/07, 63/13, 110/13, 17/14, 22/14-odl.US, 9/16-ZGGLRS in 77/16).
- <https://sites.google.com/site/sicgs09/>

#### 4. OPIS STANJA

##### 4.1 Gozdne parcele v katastrski občina 1875

###### a) OPIS GOZDA

GGO 4-GGO LJUBLJANA

GGE 89-ČEMŠENIK-KOLOVRAT (2021-2030)

k.o. 1875-ČEMŠENIK, odd/ode: C20

Površina odseka: 33,04 ha

Krajevno ime: Mohorac

	Zasebni gozd	Državni gozd	Gozd lok. skup.	Skupaj
Površina gozda (ha)	33,04			33,04
Po parcelah (ha)	33,00			33,00

###### I. STANJE GOZDA

Rastišnogojitveni razred: KISLOLJUBNO BUKOVJE

Rastl. r.:	Nm: 400m - 580m	Položaj: POBOČJE	Relief: GLADKO
	Lega: V	Naklon: 25 st.	Kamnit./Skalnat. 0% / 0 %
	Kamnine: KARB. KREM. PEČENJAKI		



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

Gozdne združbe		
BLECHNO - FAGETUM - 90%	QUERCO - CARPINETUM TYPICUM - 10%	
Sestoji: V S in osred. delu so sest. v ohm. bu. in sm. V JV delu je sest. v ohm. smz bu. in je. V J in Z delu so deb. bu., sm., je. in gr.		
Ohranjenost:	SPREMENJENI (31 do 70%)	
Lesna zaloga:	igl.: 183 m <sup>3</sup> /ha	list.: 206 m <sup>3</sup> /ha skupaj.: 389 m <sup>3</sup> /ha
Drevesne vrste: (% od LZ)	Bu-38%, Sm-37%, Gr-7%, Je-5%, R.bo-5%, Ko-3%, G.ja-2%, B.ga-2%,	
Mladovje in podmladek:	Površina: 9,55ha	Bu, Sm, Je, Gr, Ko, G.ja, E.ga, B.ga, V.js,
Tarife:	Sm-34, Je-34, O-30, Bu-32, Hr-30, Pl-30, Tl-28, Ml-30	
Spravilne razmere:	Način spravila: S TRAKTORJEM	Spr. razdalja: 350 m Delež odp. pov.: 80%
DROGOVNJAK	DEBELJAK	SESTOJ V OBNOVI
7%	44%	49%
S036, S039,	M056, S015, S035, S038, S041,	M088, S037, S040, S042,
Funkcije v odseku: VAROVANJE KULTURNE DEDIČINE IN DRUGIH VREDNOT O. 2, VAROVANJE NARAVNE DEDIČINE 2, ESTETSKA 2, HIDROLOŠKA 2, LESNOPROIZVODNA 1, PRIDOBIVANJA DRUGIH GOZDNIH DOBRIN 1, VAROVANJE GOZDNIH ZEMLJIŠČ IN SESTOJEV 2.		

## II. USMERITVE

Usmeritev za izbiro drevja za močni posek: V V delu so deb. sm., bu., r.bo. in gr. V Z delu so drog. sm. in je. s ko.g.ja. ter bu.. V drog. naj se izvaja redčenje zmerne jakosti.

Usmeritev za gojitvena dela: V deb. na J dela odd. je potrebno redčenje zmerne jakosti. Druge debeljakenaj se uvaja v obnovo.

## III. UKREPI

Močni posek po lastniških kategorijah Intenzivnost gospodarjenja: velika

	Zasebni gozd		Državni gozd		Gozd lok.skupn.		Skupaj	
	MP (m <sup>2</sup> )	% LZ	MP (m <sup>2</sup> )	% LZ	MP (m <sup>2</sup> )	% LZ	MP (m <sup>2</sup> )	% LZ
Iglavci	1.815	30					1.815	30
Listavci	1.976	29					1.976	29
Skupaj	3.791	29					3.791	29

Gojitvena in varstvena dela po lastniških kategorijah (s ponovitvami)

	Enota	Zasebni gozd	Državni gozd	Gozd lok.skupn.	Skupaj
Nega go'be	ha	0,28			0,28
Nega letvenjaka	ha	0,28			0,28

Opomba: ESD21896, eroz obil.za'č.ukr

## S037

Površina sestoj: 5,29 ha Sklep: vse skupaj

Razvojna faza: SESTOJ V Smernica: POSPEČENO

OBNOVI NADALJEVANJE OBNOVE

Zasnova: vse skupaj Negovanost: SLABO NEGOVAN

### ZASEBNI GOZD

	Iglavci	Listavci	Skupaj
Lesna zaloga (m <sup>3</sup> /ha)	135	327	462

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

Možni posek (m <sup>3</sup> )	285	691	976
Drevesne vrste (% od LZ)	Bu-60%, Sm-22%, R.bo-7%, Gr-5%, G.ja-5%		
Mladovje in podmladek:	2,12 ha - Bukev, Smreka,		

### S038

Površina sestoja: **2,79 ha** Sklep: **RAHEL**  
 Razvojna faza: **DEBELJAK** Smernica: **UVAJANJE SESTOJA V OBNOVO**  
 Zasnova: **vse skupaj** Negovanost: **SLABO NEGOVAN ZASEBNI GOZD**

	Iglavci	Listavci	Skupaj
Lesna zaloga (m <sup>3</sup> /ha)	131	222	353
Možni posek (m <sup>3</sup> )	110	185	295
Drevesne vrste (% od LZ)	Bu-52%, Sm-37%, Gr-5%, Ko-3%, G.ja-1%, B.ga-1%		

Mladovje in podmladek: **0,56 ha** - Smreka, Bukev, Gorski javor, Beli gaber,

### S040

Površina sestoja: **7,59 ha** Sklep: **vse skupaj**  
 Razvojna faza: **SESTOJ V OBNOVI** Smernica: **ZADRŽANO NADALJEVANJE OBNOVE**  
 Zasnova: **vse skupaj** Negovanost: **DOBRO NEGOVAN ZASEBNI GOZD**

	Iglavci	Listavci	Skupaj
Lesna zaloga (m <sup>3</sup> /ha)	135	220	355
Možni posek (m <sup>3</sup> )	307	501	808
Drevesne vrste (% od LZ)	Bu-50%, Sm-38%, Gr-5%, Ko-3%, B.ga-3%, G.ja-1%		

Mladovje in podmladek: **2,65 ha** - Smreka, Bukev, Gorski javor, Beli gaber,

### b) B JOPIS GOZDA

GGO 4-GGO LJUBLJANA

GGE 89-ČEMŠENIK-KOLOVRAT (2021-2030)

Površina odseka: 37,77 ha

k.o. 1879-RŽIŠE, odd. del. E36

Krajevno ime: **Tusen**

	Zasebni gozd	Državni gozd	Gozd lok. skup.	Skupaj
Površina gozda (ha)	27,99	9,78		37,77
Po parcelah (ha)	27,96	9,82		37,78

### I STANJE GOZDA



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

Rastiščno gojitveni razred: KISLOLJUBNO BUKOVJE

Rastišče: Nivo: 400m - 500m Položaj: POBOČJE Relief: VALOVITO  
Leg: S Naklon: 30 st. Karnit/Skahut: 10% / 0 %  
Kamnine: KARB. KREM. PEČENJAKI

Gozdne združbe			
BLECHNO - FAGETUM - 60%		ARUNCO - FAGETUM - 35%	
QUERCO - CARPINETUM TYPICUM - 5%			
Sestoji: S5, M23-M31, M34, M35; deb. list. s sm; s. v. obnovi bu z list., sm in rbo; s. v. obnovi sm in gr s ko; sm drug.; mladi list. s sm; sm drug. z list.			
Ohranjenost:	SPREMENJENI (31 do 70%)		
Lesna zaloga:	igl.: 87 m³/ha	list.: 185 m³/ha	skupaj: 272 m³/ha
Drevesne vrste:	Bu-28%, Sm-25%, Gr-15%, Ka-9%, Ěga-6%, Gja-6%, Rbo-6%, Vja-3%, Ěj-2%, Je-1%, (% od LZ)		
Mladovje in podmladek:	Površina: 13,68ha Bu, Sm, Gja, Ěga, Vja, Ka, Bga, Gr, Rbo, Tr, Ro, Je, Sm-34, Je-34, Gi-30, Bu-32, Hr-30, Pi-30, Ti-28, Mi-30		
Tarife:	Način spravila: KOMBINIRANO I Spr. razdelja: 240 m Delež odp. pov.: 40%		
Spravitelne razmere:			
MLADOVJE	DROGOVNJAK	DEBELJAK	SESTOJ V OBNOVI
2%	2%	44%	52%
M027, M029, M024, M025	M025, M026, M028, M034	M013, M011, M035, S005	
Funkcije v odseku: VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN DRUGIH VREDNOT O. 2, VAROVANJE NARAVNE DEDIŠČINE 1, VAROVANJE NARAVNE DEDIŠČINE 2, ESTETSKA 2, HIGIJSKO-ZDRAVSTVENA 2, HIDROLOŠKA 2, LESNOPROIZVODNA 1, LESNOPROIZVODNA 2, PRIDOBIVANJA DRUGIH GOZDNIH DOBRIN 1, VAROVANJE GOZDNIH ZEMLJIŠČ IN SESTOJEV 2,			
Naravna vrednota: Gamberk (def), Kotredčica (def).			

## II. USMERITVE

Usmernitev za zagotavljanje funkcij gozdov: Glej GGN Poglavje 6.2.2 Usmernitve za krepitev in usklajitev funkcij gozdov!  
Usmernitev za izbiro drevesja za močni posek: V obeh drog. izbirno c in delno tudi sanitarni p; v deb. izbira delno tudi upoštevanje v obnovi in sanit. p; v s. v. obnovi zadržan poml. p  
Usmernitev za gojitvena dela: V mladovju M27 nega go'be in letvenjaka, v M29 nega letvenjaka.

## III. UKREPI

Močni posek po lastniških kategorijah Intenzivnost gospodarjenja: mala

	Zasebni gozd		Državni gozd		Gozd lok.skupn.		Skupaj	
	MP (m²)	% LZ	MP (m²)	% LZ	MP (m²)	% LZ	MP (m²)	% LZ
Iglavci	590	24	58	15			748	23
Listavci	1.117	21	343	20			1.460	21
Skupaj	1.807	22	401	19			2.208	21

Gojitvena in varstvena dela po lastniških kategorijah (s ponovitvami)

	Enota	Zasebni gozd	Državni gozd	Gozd lok.skupn.	Skupaj
Nega go'be	ha	0,12			0,12
Nega letvenjaka	ha	0,50			0,50

Opomba: NV7920 GAMBERK, ZO Gamberk, ESD8764, ESD137, smrz obil.za'k.ukr

M031

Površina sestaja: 5,74 ha Sklep: vse skupaj  
Razvojna faza: SESTOJ V OBNOVI Smernica: ZADRŽANO NADALJEVANJE OBNOVE  
Zasnova: vse skupaj Negovanost: SLABO NEGOVAN

ZASEBNI GOZD			
	Iglavci	Listavci	Skupaj

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

Lesna zaloga (m <sup>3</sup> /ha)	211	246	457
Možni posek (m <sup>3</sup> )	364	424	788
Drevesne vrste (% od LZ)	Sm-36%, Gr-33%, Ka-17%, Je-6%, R.bo-4%, Bn-4%,		

Mladovje in pošladke: 2,29 ha - Smreka, Jelka, Bukev, Gradec, Kostanj,

### 5. Tehnološki elementi:

Neto srednje drevo: 1,30 m<sup>3</sup>;

Način spravila: KOMBINIRANI i -prilagojen kmetijski traktor - dve pogonski osi, spravilo pretežno navzgor, v manjšem delu ročno pedspravilo

Spravilna razdalja : 350 m, ravno + navzgor

Razdalja zbiranja: 30 m;

Norma: - sečnja: 15,00 m<sup>3</sup>/dan;

- spravilo: 32,00 m<sup>3</sup>/dan;

Stroški dela: - sečnja: 10 €/m<sup>3</sup>;

- spravilo: 16 €/m<sup>3</sup>

- ostali stroški 2,4 €/m<sup>3</sup>.

### Sortimentacija:

Iglavci: hlodovina 75 %, ostali les 25 %;

Listavci: hlodovina 30, drva 70%.

### Predmet cenitve:

ZAPOREDNO ŠTEVILLO	k.o.	parcela	vrsta rabe	POVRŠINA GOZDA
1	1875	289	gozd	0,4398
2	1875	293	gozd	0,5788
3	1875	294	gozd	0,0374
4	1879	111/2	gozd	0,0398

### Ogled parcel:

Datum ogleda: 20.11.2022. Pri terenskem ogledu sem si pomagal z ortofotokarto in garminom (GPSmap 64s).

### Podlage za cenitev:

Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur. l. RS, št. 10 -34/87 in 30-1612/89). Gozd je bil ocenjen po metodi za cenitev gozdov, ki dajejo trajne letne donose:  $V = r / 0,0p$ .

V- vrednost gozda

r – čistli letni donos

p – odstotek realne rasti gozda (obrestna mera)

➤ Ortofoto posnetki za k. o. 1881 (<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>);

➤ Prostorski informacijski sistem- (<http://www.geoprostor.net/piso>)

➤ Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler, I., Ljubljana 1996;

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

- Darij Krajčič in sodelavci: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana 2013
- Terenski ogled: ugotavljanje stanja gozda, preverba lesne zaloge po Bitterlichovi vzorčni metodi, ugotavljanje sortimentacije po drevesnih vrstah ter določitev tehnoloških elementov (način spravila, smer spravila, pravilna razdalja, razdalja zbiranja);
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdarstvu (Ur. l. RS, št. 11/99, 44/2009, 98/2010);
- Cene gozdnih lesnih sortimentov na podlagi povprečja cenikov več lesnih odkupovalcev zadnje četrtino leta 2022
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Ur. l. RS, št. 58/1994, 83/02, 71/04, 95/04, 37/05, 87/05, 73/08, 63/10, 54/14, 60/15, 88/16, 31/19);
- Računalniški program xTi (ZGS);
- Računalniški program evidenca gozdnih vlak (ZGS).

## 6. Izračun vrednosti gozdnih parcel:

<b>Parceli številka: 290,293,294</b>	<b>katastrska občina 1875</b>
<b>ČREMŠENIK</b>	
Površina gozda na parcelah v m <sup>2</sup> : 1,06 ha	
Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v €/m <sup>3</sup> : 79,93	
Stroški gozdne proizvodnje v €/m <sup>3</sup> : 28,4	
Čisti donos v času cenitve v €/m <sup>3</sup> : 51,53	

<b>Parceli številka: 111/2</b>	<b>katastrska občina 1879 RŽIŠE</b>
Površina gozda na parcelah v m <sup>2</sup> : 0,0398 ha	
Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v €/m <sup>3</sup> : 82,49	
Stroški gozdne proizvodnje v €/m <sup>3</sup> : 28,4	
Čisti donos v času cenitve v €/m <sup>3</sup> : 54,09	

Preglednica 1: Vrednost gozdnih parcel

ZAPOREDNO ŠTEVILLO	k.o.	parcels	vrsta rabe	POVRŠINA GOZDA	VEDNOST V €
1	1875	289	gozd	0,4398	4.460,21
2	1875	293	gozd	0,5788	5.869,87
3	1875	294	gozd	0,0374	379,29
4	1879	111/2	gozd	0,0398	511,26
				1,0958	11.220,63

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel



Sodni cenilec in izvedenec gozdarske stroke:  
Mag. Anton Strgar, univ. dipl. inž. gozd.

Priloge:

Priloga 1: cenilni zapisnik s podrobnejšim izračunom prodajne cene in čistega donosa gozda

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

Cenitev gozdnih parcel

## IZJAVA IZVEDENCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v izvedenskem mnenju 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;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet izvedenskega mnenja; mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči;
- sem na voljo za vsa dodatna pojasnila v zvezi s to cenitvijo.

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

**Priloga 1: Cenilni zapisnik s podrobnejšim izračunom prodajne cene in čistega donosa**

CENILNI ZAPISNIK 1				IGL.	LIST.	SKUP	
Parcele		289, 293, 294		LESNA ZALOGA	133	266	398
Površina (ha)		1,06					
Katastrska občina		1875		DONOS	1,91	3,99	5,90
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)				FAKTOR BRUTO – NETO			
SM.	GABER	R. bor, jelka	BUKEV	KO, G.javor, B, gab	0,65/0,88		
37	7	10	38	18			
ZARAST (0-1) 0,80							
DREVESNA VRSTA/SORTIMENT			%	CENA €/m³			
SMREKA- HLODOVINA B,C			60%	1,146	105	120,32	
HLODOVINA CX			15%	0,286	80	22,92	
OSTALI LES			5%	0,095	70	6,68	
LES ZA							
CELULOZO			20%	0,382	30	11,46	
				1,91		0,00	
BUKEV I			5%	0,200	95	18,97	
BUKEV II			5%	0,200	80	15,98	
ostali list			20%	0,799	100	79,88	
list- DRVA			70%	2,796	70	195,70	
SKUPAJ				3,99	79,93	471,91	
Sečnja in spravilo lesa							26
Stroški izgradnje gozdne vlake							0,8
Stroški manipulacije na kamionski cesti							0,4
Stroški vzdrževanja gozdnih cest							0,4
Stroški gojenja in varstva gozdov							0,8
Stroški poslovanja z gozdovi							2,4
SKUPAJ STROŠKI							28,4
ČISTI DONOS €/m³							51,53

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Cenitev gozdnih parcel

CENILNI ZAPISNIK 2				IGL	LIST	SKUP
Parcele	111/2		LESNA ZALOGA	211	246	457
Površina (ha)	0,0398					
Katastrska občina	1879		DONOS	3,23	3,90	7,12
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)			FAKTOR BRUTO – NETO			
SM.	GABER	KOSTANJ	BUKEV	JELKA+R.BOR	0,85/0,88	
36	33	17	4	10		
ZARAST (0-1) 0,80						
DREVESNA VRSTA/SORTIMENT			%	CENA €/m³		
SMREKA- HLODOVINA B,C			60%	1,937	105	203,38
HLODOVINA CX			20%	0,646	80	51,65
OSTALI LES			5%	0,161	70	11,30
LES ZA CELULOZO			15%	0,484	30	14,53
			1,00	3,23		
BUKEV I			1%	0,039	95	3,70
BUKEV II			1%	0,039	80	3,12
ostali list			28%	1,091	100	109,11
LISTAVCI- DRVA			70%	2,728	70	190,94
SKUPAJ				3,90	82,49	587,72
STROŠKI						
Sečnja in spravilo lesa						26
Stroški izgradnje gozdne vlake						0,8
Stroški manipulacije na kamionski cesti						0,4
Stroški vzdrževanja gozdnih cest						0,4
Stroški gojenja in varstva gozdov						0,8
Stroški poslovanja z gozdovi						2,4
SKUPAJ STROŠKI						28,4
ČISTI DONOS €/m³						54,09



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## KMETIJSKA ZEMLJIŠČA – pripravila Vida Medved

### 1 OSNOVNI PODATKI

#### 1.1 Obseg dela, naloga

Odredba o izdelavi pisnega poročila o tržni vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah, zemljiščih

- k.o. 1875 Čemšenik parcele: 285, 287/2, 287/5, 289, 290, 291/2, 291/5, 291/5, 294 in
- k.o. 1879 Ržiše parcele: 110/4, 90/1

Parceli k.o. 1875 Čemšenik št. 291/2 – del (51%+8 %) in 291/5 sta stavbni zemljišči s stavbami in so ocenjene v ločenem poročilu.

Parceli k.o. 1875 Čemšenik št. 289, 293 –del (73%) in parcela k.o. 1879 Ržiše št. 90/1 so gozdna zemljišča in so ocenjene v ločenem poročilu.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV z veljavnostjo po 31.01.2022 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).

#### 1.2 Vrsta pravice

lastninska pravica na nepremičninah

#### 1.3 Lastništvo pravic, zemljiška knjiga v času ocenjevanja

Miloš Juvan naslov: Razbor pri Čemšeniku 002, 1413 Čemšenik do 1/2  
parceli k.o. 1875 Čemšenik 291/2, 291/5 do 1/1

#### 1.4 Predvideni uporabnik:

Okrajno sodišče v Trbovljah

#### 1.5 Predvidena uporaba:

Izvršilna zadeva opr. št. 1194 I 32770/2022

#### 1.6 Podlaga vrednosti

Vrednost je presoja ocenjenega zneska v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104- podlage vrednosti.

Uporabim podlago tržne vrednosti. 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.

1.7 Ogled 21. 11. 2022

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 27. 11. 2022

1.9 Datum poročila 27. 11. 2022

#### 1.10 Identifikacija in status ocenjevalca

██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča z ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno in kmetijstvo - kmetijska zemljišča in z ██████████ z dne 25.02.2004 Ministrstva za pravosodje za sodnega izvedenca za strokovno področje gradbeništvo - gradbeništvo splošno, 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 s predvidenimi uporabniki poročila.



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## 1.11 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski zemljiškega katastra in katastra stavb
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi, z dopolnitvami
- Podatki portala PISO
- Podatki portalov GURS, GERK, REN
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti U.I. RS 106/2010, s spremembami;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- Slovenski poslovnofinančni standard (U.I. RS 106/2013);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju;
- Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 37/18)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 71/2011, ZKZ-UPB2 s spremembami);
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij, analize nepremičninskega portala SLONEP, net;
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- Strokovna gradiva Slovenskega inštituta za revidiranje SIR);
- Lastni arhiv.

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

## 2 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE IN ZEMLJIŠČ

### Podatki o namenski rabi zemljišč: podrobna namenska raba:

Predpisi: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi

Vir: portal PISO

k.o. 1875 Čemšenik

Namenska raba:



Infrastruktura in varovanja



	k.o. 1875 Čemšenik	k.o. 1879 Ržiše
oznaka enote urejanja prostora	OP 1a	OP 1a
osnovna namenska raba	Območja kmetijskih zemljišč	Območja kmetijskih zemljišč
oznaka podrobnejše namenske rabe	K2	K2
podrobnejša namenska raba prostora	Druga kmetijska zemljišča	Druga kmetijska zemljišča

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833



**OPIS OKOLJA:** Obširno razgibano hribovito gozdno in kmetijsko območje jugo vzhodno od Čemšenika, na območju med Čemšenikom in Izlakami. Prevladujejo kmetijske površine, predvsem travniki, gozdovi so na višje ležečih in strmejših območjih.

**OPIS ZEMLJIŠČ:**

Zemljiške parcele, ki so predmet tega dela naloge, so v celoti ali prevladujoče kmetijske površine razgibanih oblik in različno velikih površin v hriboviti pokrajini z redkimi razloženimi naselji in vasi.

Parcele v k.o. 1875 Čemšenik tvorijo dve celoti, prva obsega sedem parcel, ki so nanizane ob domačiji na naslovu Razbor pri Čemšeniku 2. Parcele so po namenski rabi pretežno kmetijske površine, le ena od parcel (št. 291/5) je v celoti v območju razpršene poselitve. Parceli št. 285 in 287/2 preči nizko napetostni zračni električni vod. Dve parceli z mešano rabo (gozd, kmetijsko zemljišče) ležita severneje, v bližini. Območje je razgibano, mestoma so površine parcel strme, prevladujejo košeni travniki, nanizani obojestransko ob cesti, ki naselje povezuje z Izlakami.

Parcele v k.o. 1879 Ržiše so po namenski rabi kmetijske površine na blagem, proti severu padajočem pobočju, razen parcele št. 90/1, ki je v celoti gozdna površina. Parcelo št. 110/4 v vzdolžni smeri preči visoko napetostni elektrovod.

**DOSTOP:** Parcele v k.o. 1875 Čemšenik leže ob občinski cesti, razen parcel 293 in 294, ki z javno površino nimata neposredne povezave. Parceli v k.o. 1879 Ržiše z javno površino nimata neposredne povezave.

**DRUŽBENI DEJAVNIKI:** Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v oddaljenosti do desetih kilometrov.

## 3 OCENJEVANJE VREDNOSTI

### 3.1 IZBRAN NAČIN OCENJEVANJA

Nepremičnine v splošnem ocenjujemo brez premočnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen ocenjevanja upoštevamo posebne omejitvene pogoje.

**Način tržnih primerjav:** V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec je na voljo primerno število podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin. Razpoložljivi podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti po načinu tržnih primerjav.

**Na donosu zasnovan način:** na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Na voljo na trgu ni podatkov o nepremičninah, kot so ocenjevane, tudi ne gre za naložbeno nepremičnino. Uporabo na donosu zasnovanega načina za ocenjevanje v tej nalogi smatram za manj primerno.

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

**Nabavnovrednostni način:** Uporaba nabavnovrednostnega načina je po navodilih MSOV omejena za specifične nepremičnine, za katere na trgu nimamo podatkov o transakcijah s podobnimi nepremičninami.

**Ugotovitev:** Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam stanje ob ogledu, zemljiško knjižno stanje v času ocenjevanja in podatke GURS. Upoštevam določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Zagorje ob Savi. Ocenjujem vrednost pravic dolžnika na nepremičninah.

## Analiza trga

Pregledam podatke o prodajah zemljišč na območju Občine Zagorje ob Savi v k.o. 1875 Čemšenik, 1879 Ržiše in 1875 Brezje, ki so v javno dostopnih evidencah opisana kot: kmetijska zemljišča. Pri pregledu podatkov o izvršenih prodajah upoštevam značilnosti okolja, površino in kvaliteto ocenjevanih zemljišč. V obravnavanih katastrskih občinah je v času ocenjevanja v javno dostopnih evidencah dovolj podatkov o prodajah zemljišč, ki bi jih lahko primerjamo z obravnavanimi.

Cene se za kmetijska zemljišča gibljejo med 0,28 do 9 EUR/m<sup>2</sup> in so odvisne od povsem lokalnih dejavnikov, od bližine poselitve in zaradi spekulativnih namenov ob transakcijah. Po dostopnih podatkih ni mogoče opredeliti razlike v doseženih pogodbenih cenah glede na bonitetni razred posameznega zemljišča.

## Izbran način ocenjevanja:

Po preverjanju podatkov o izvršenih prodajah primerljivih zemljišč ugotovim, da v bilo obdobju zadnjih dveh let na obravnavanem območju opravljenih primerno število transakcij s primerljivimi zemljišči, dovolj, da za ocenjevanje vrednosti uporabim način tržnih primerjav. Izbrani način ocenjevanja je glede na razpoložljive podatke primeren in v skladu z MSOV.

## 3.2 VREDNOST PRAVIC NA NEPREMIČNINAH: kmetijska zemljišča, način tržnih primerjav

Osnova pristopa so podatki o že izvršenih prodajah primerljivih nepremičnin, to je izbranih, predmetnemu primeru v čim več podrobnostih podobnih nepremičnin. Podatki morajo ustrezati tudi časovnemu obdobju izvršene transakcije. Izjemoma lahko upoštevamo tudi ponudbe in razpise. Upoštevati je potrebno, poleg obsega nepremičninskih pravic, tudi pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke ob transakciji, tržne pogoje, značilnosti nepremičnine in okolja. Faze ocenjevanja:

- analiza trga, evidence prodaje primerljivih nepremičnin
- izbor podatkov in preverjanje njihove verodostojnosti
- opravi prilagoditve
- predstaviti ocenjeno vrednost nepremičninskih pravic

V evidenci opravljenih transakcij so podatki o opravljenih transakcijah nepremičnin, podobnih ocenjevanemu, na primerljivih lokacijah. Podrobno pregledam prodaje zemljišč v območjih z opisom: kmetijska zemljišča. V oceni vrednost zemljišč upoštevam namensko rabo oziroma prevladujočo nemensko rabo obravnavanih zemljišč.





V preglednici prikažem prodaje zemljišč, prodanih po 1.1.2020 na obravnavani primerljivih lokacijah v isti in sosednjih k.o. Prodaje so se vršile po parcelah v celoti, med nepovezanimi fizičnimi in pravnimi osebami.

Zemljišča so opredeljena kot površine v območju drugih kmetijskih zemljišč ali kot prevladujoče površine drugih kmetijskih zemljišč, v bližini poselitve v razgibanih, področjih. Vsa zemljišča so dostopna z javnih površin ali po poteh, ki so v lasti fizičnih oseb.



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

# 1	# 2	# 3	# 4
k.o. 1875 Čemšenik	k.o. 1879 Ržiše	k.o. 1879 Ržiše	k.o. 1874 Brezje
parc. št. 227/2	parc. št. 627/2, 629/9	559, 560	31/1, 32/1, 33, 34
			

**Tabela primerljivk**

Referenčna transakcija**	# 1	# 2	# 3	# 4
Lokacija, k.o.	1875 Čemšenik	1879 Ržiše	1879 Ržiše	1874 Brezje
Lokacija, parc. št.	227/2	627/2, 629/9	559, 560	31/1, 32/1, 33, 34
Boniteta	22	23	22	34
Čas prodaje	3.8.2021	24.5.2022	12.8.2020	26.4.2021
ID posla	558879	659805	511106	549722
Površina*, m <sup>2</sup>	1.179	837	13.659	8.474
Pogodbeni cena	1.768,50	537,04	6.420	5.000
Prodajna cena /m <sup>2</sup>	1,50	0,49	0,47	0,59
ELEMENTI PRIMERJAVE				
Lokacija	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Dostop	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Kom. opremljenost	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
Prevladujoča namenska raba	K2	K2	K2	K2
Boniteta	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo	Primerljivo
utežne točke (skupaj: 10)	4	2	2	2
Utež %	40%	20%	20%	20%
utežena vrednost, EUR/m <sup>2</sup>	0,60	0,10	0,09	0,12

\*\*izraženo na enoto primerjave

Utežena vrednost m<sup>2</sup> enote primerjave: 0,91 EUR/m<sup>2</sup>

**Prilagoditev lokacija:** Prilagoditev ni potrebna, lokacije so med seboj primerljive, na cenovno podobnih območjih v isti in sosednjih katastrskih občinah. Lokacija #1 je v okolici obravnavanih zemljišč.

**Prilagoditev čas prodaje:** Prodaje so se vršile od po 1. 1. 20. Za podobne nepremičnine v raziskavah trga ne najdemo podatkov o spremembah cen v obdobju po letu 2020. Prilagoditev glede na stanje na tržišču ni potrebna.

**Velikost zemljišča:** parcele so, podobno kot obravnavane, po velikosti različne, po legi in velikosti primerne za strojno kmetijsko obdelavo. Prilagoditev ni potrebna.

**Prilagoditev idealni solastniški delež:** v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3 Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije uporabim vpliv na vrednost : -10%. Vrednost m<sup>2</sup> enote primerjave: 0,82 EUR/m<sup>2</sup>

## 4 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE, končna ocena vrednosti

Analize so podprte s tržnimi podatki, del ocen pa je tudi subjektiven. Uporabljen je način ocenjevanja: način tržnih primerjav.

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

Način ocenjevanja je primeren za nepremičnine, ki jih je mogoče prodati, če obstajajo dokazi s trga, ki podpirajo sestavine, vključene v analizo. Za nepremičnine, kakršne so v obravnavanem primeru, je izbran način ocenjevanja primeren in v skladu z MSOV. Pravice na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja, so v lasti fizične osebe.

\*Pri parcelah k.o. 1875 Čemšenik št. 285, 289, 290, 294 upoštevam prevladujočo namensko rabo.

št.	parc.	namenska raba	Površina deleži	Delež dolžnika	EUR/m <sup>2</sup>		Vrednost deleža
		<b>k.o. Čemšenik 1875:</b>					
1	285*	Druga kmetijska zemljišča	3.818	1/2	0,82	3.130,76	1.565,38
2	287/2	Druga kmetijska zemljišča	3.667	1/2	0,82	3.006,94	1.503,47
3	287/5	Druga kmetijska zemljišča	191	1/2	0,82	156,62	78,31
4	289*	Gozdna zemljišča	4.912			-	-
5	290*	Druga kmetijska zemljišča	1.149	1/2	0,82	942,18	471,09
6	291/2		1.941	1/1			
		Površine razporejene poselitve	51,0				
		Druga kmetijska zemljišča	41,0		0,91	724,19	724,19
		Območja prost. infrastrukture	8,0				
7	291/5	Površine razporejene poselitve	59				
8	293		8.707				
		Gozdna zemljišča	73,0				
		Druga kmetijska zemljišča	27,0	1/2	0,82	1.927,73	963,87
9	294*	Druga kmetijska zemljišča	2.165	1/2	0,82	1.775,30	887,65
		<b>k.o. Ržike 1879:</b>					
10	110/4	Druga kmetijska zemljišča	3.265	1/2	0,82	2.677,30	1.338,65
11	111/2	Druga kmetijska zemljišča	4.644	1/2	0,82	3.808,08	1.904,04
12	90/1	Gozdna zemljišča	64.732				
						<b>18.149,10</b>	<b>9.436,65</b>

# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## GRAFIČNA PRILOGA

Lokacija: bližni stavbi na naslovu Razbor pri Čemšeniku 2 in Ržiše 17a



k.o. 1875 Čemšenik

parcele: 285, 287/2, 287/5, 289, 290, 291/2, 291/5

parceli: 293, 294



k.o. 1879 Ržiše

parcele: 110/4, 111/2, 90/1



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

---

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

## Zaključek

V skladu naročilom Okrajnega sodišča v Trbovljah, ki je izdalo sklep z opr. št. 1194 VL 32770/2022 z dne 11.10.2022, vročen 25.10.2022, in sklep z dne 28.10.2022, vročen 04.11.2022, v izvršilni zadevi upnika PROHIT, d.o.o., Tržaška cesta 37 A, Maribor - PP, proti dolžniku Miloš Juvan, Razbor pri Čemšeniku 2, Čemšenik, zaradi izterjave 24.827,70 €, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnin, ki so vpisane v zemljiško knjigo, ID znak 1875 285, 1875 287/2, 1875 287/5, 1875 289, 1875 290, 1875 293, 1875 294, 1879 111/2, 1879 90/11 vse v solasti dolžnika do ½ in nepremičnine ID znak 1875 291/2, 1875 291/5, v lasti dolžnika do celote 1/ smo ugotovili, da **poštena tržna vrednost nepremičnin skupno znaša**

**58.250 €**

## Skupna vseh nepremičnin

- gradbeni del	37.602,00 €
- gozdarski del	11.221,00 €
- kmetijski del	9.437,00 €

### V. IZJAVA OCENJEVALCEV

- a. Ocenjevalka: *Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, Sodna cenilka gradbene stroke, področij visoke gradnje, nizke gradnje in stavbna zemljišča, Ocenjevalec: mag. Anton Strgar, Gorjuša 45, Dob -, Sodni cenilec gozdarske stroke*  
*Ocenjevalka: Vida Medved, Na Straški vrh 3, Ljubljana – Sodna cenilka kmetijske stroke*
- b. Kot sodna cenilka gradbene stroke imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene poštene tržne vrednosti nepremičnin,
- c. Ocenjevalka zagotavlja, objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti,
- d. V poročilu so prikazani podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri točnosti,
- e. Ocenjevalka ni materialno povezana s stranko, ki je solastnica cenjenih nepremičnin in nimam osebnih interesov do predmetne nepremičnine,
- f. Ocenjevalka sem sposobna samostojno opraviti dano naročilo, brez pomoči dodatnih strokovnjakov,
- g. Plačilo za opravljeno storitev ocenitve vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
- h. Naročnica jamči, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali popolnoma točni, s strani ocenjevalke so prikazani in uporabljeni v dobri veri točnosti,
- i. Ocenjevanje vrednosti je opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi,
- j. Ogled je bil opravljen dne 8.11.2022 (gradbeni del)
- k. Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarchy pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.list RS št. 106/2010, 91/2 in 2/15), ki vključuje Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list RS št. 106/2013, 106/13) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2020, veljavnost 31.1.2020.



## POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

---

Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

Ksenija Krsnik

Sodna cenilka gradbene stroke

Podpodročij: stavba zemljišča, nizke in  
visoke gradnje

