

---

# **POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

---

Naročnik:  
**OKRAJNO SODIŠČE V  
LITJI**  
Sklep in odredba:  
**opr. št. VL 94765/2022**

---

Izdelala:  
**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

## **POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI**

Okrajno sodišče v Litiji je izdalo sklep in odredbo opr. št. VL 94765/2022 v izvršilni zadevi Upnika: JAVNO PODJETJE KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LITIJA, d.o.o., Ponoviška cesta 15, Litija, ki ga zastopa Odvetniška družba Ferfolja, Ljubič, Bauk, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zoper dolžnika: URBAN GRADIŠEK, Partizanska pot 13, Litija, vročen 07.07.2023 o ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin z ID znakom 1838-378/43, v solasti dolžnika Urbana Gradišek, Partizanska pot 13, 1270 Litija do 1/4.

Sladno z vašim sklepom in odredbo sem izdelala cenitev zgoraj navedenih nepremičnin.

Vrednost nepremičnin dolžnika Urbana Gradišek v solasti do 1/4 znaša **34.968 €**.

Poročilo je dostavljeno na Okrajno sodišče v Litija v po e-pošti na portal eSodstvo v pdf obliki.

Spoštovani,

Za dodatna pojasnila sem vam vedno na volji.

Hvala za vaše zaupanje in lep pozdrav!

***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.	Standard vrednosti	4
E.	Datum ocenjevanja	4
F.	Datum izdelave poročila	4
G.	Viri informacij	5
H.	Uporabljene metode	5
I.	Vrsta poročila	6
J.	Odstopanja od MSOV 2020	7
K.	Podatki o ocenjevalki	7
II.	PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
A.	Gospodarsko gibanje na območju Slovenije	8
B.	Občina Litija in opis makro lokacije	9
C.	Analiza trga nepremičnin	11
III.	PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE	11
A.	Splošni opis ocenjevane nepremičnine	11
B.	Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)	15
C.	Metodologija ocenjevanja	16
1.	METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVB	16
	<b>Zaključek</b>	19
IV.	IZJAVA OCENJEVALKE	20

# 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

Republika Slovenija, Okrajno sodišče v Litiji, spis z opr. št. VL 94765/2022.

### B. Namen cenitve

Določitev poštene tržne vrednosti nepremičnin ID znak 1838-378/43 v solasti dolžnika Urbana Gradišek, Partizanska pot 13, 1270 Litija do 1/4. Na parceli št. 378/43 se nahaja stanovanjska hiša z dvema stanovanjskima enotama.

### C. Identifikacija nepremičnine

Nepremičnine se nahajajo v k.o. 1838 Litija. Nepremičnina je obremenjena s hipotekami in drugimi obremenitvami.

### D. 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 Hierarchy 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, 48/2018) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2020, veljavnost 31.01.2020.

### E. Datum ocenjevanja

Dne 6.7.2023 je bilo poslano vabilo na ogled stranki, dolžniku Urbanu Gradišek. Dolžnik se vabilu na skupni ogled ni odzval. Dne 18.7.2023 je bil opravljen ogled ocenjevane nepremičnine, brez prisotnosti dolžnika.

### F. Datum izdelave poročila

Datum izdelave cenitvenega poročila je 20.8.2023 (dokončno 11.9.2023).

## G. 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
- Cenilec – CGS
- Portal NEPREMIČNINE.NET
- Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in izvedence

## H. Uporabljene metode

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.

# 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

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.

**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** (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 delavnikov.

## **I. Vrsta poročila**

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

# 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

## J. Predkupna pravica

Občina Litija je z dopisom št. 351-545/2023-2 z dne 1.9.2023, poslano po e-pošti dne 11.9.2023 sporočila, da predkupne pravice ne uveljavlja.

## K. Odstopanja od MSOV 2020

Odstopanj od MSOV 2020 ni.

## L. Podatki o ocenjevalki

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

Ksenija Krsnik

Sodna cenilka gradbene stroke

Podpodročij: stavba 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

## 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					
<b>Gospodarska gibanja</b>							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	-5,3	5,0	18,9	1,3	0,7
- storitve pretežno javnega sektorja	1,7	3,0	1,8	2,7	0,2	2,7	1,1	-3,0	3,6	9,9	2,0	2,3
- storitve pretežno 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	10,8	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 NPISG	4,8	-6,6	11,6	17,9	7,2	22,8	1,3	-7,9	3,5	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	19,2	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
<b>Trg dela</b>												
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
- pretežno zasebni sektor (brez 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
- pretežno javne storitve (OPQ)	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
- pretežno zasebni sektor (brez 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
- pretežno javne storitve (OPQ)	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	-5,4	3,2	-5,8	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	...
<b>Menjava s tujino</b>							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	-9,1	10,9	27,3	10,8	8,3
Realni uvoz blaga in storitev	4,7	-9,6	17,4	36,1	19,1	16,8	4,7	-9,0	8,7	22,4	10,7	10,6
<b>Financiranje</b>							v % BDP					
Bilanca vsota bank	88,0	96,2	94,9	99,6	97,0	94,9	260,1	296,1	287,3	297,6	296,6	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
<b>Inflacija</b>							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
<b>Javne finance</b>							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	-5,2	-6,6	-6,5	-5,2	-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	...
- prisilni 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-črtletne dnevne vsote.

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



# POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

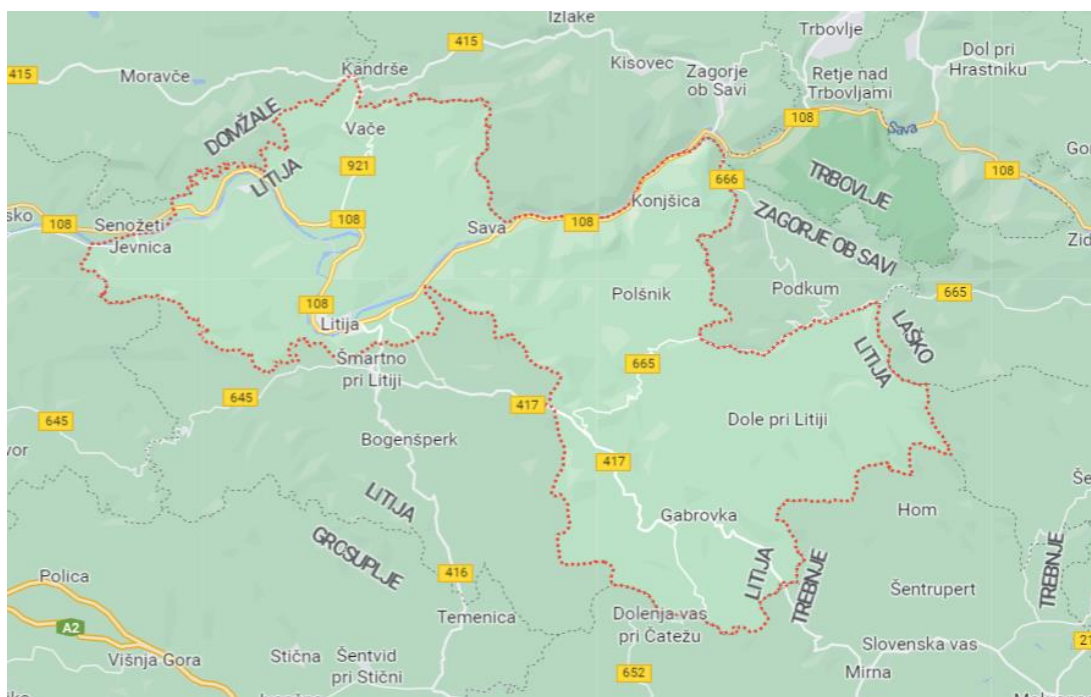
Sodna cenilka gradbene stroke, Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, E-pošta: [ksenija.krsnik@siol.net](mailto:ksenija.krsnik@siol.net), GSM: 051 665 833

Analiza gibanja rabljenih cen nepremičnin sicer kaže, da so cene nepremičnin zvišale. Indeks povišanja cen rabljenih stanovanjski hiš v primerjavi s prvim četrtletjem 2022 do prvega četrtletja 2023 znaša 109,1 .

## B. Občina Litija in opis makro lokacije

Občina Litija leži na zahodnem delu Posavskega hribovja in hkrati v središču Slovenije, saj se na njenem ozemlju nahaja geometrično središče Slovenije. Meji na občine Ljubljana, Dol pri Ljubljani, Moravče, Zagorje ob Savi, Radeče, Sevnica, Trebnje, Šentrupert, Mirna in Šmartno pri Litiji.

Gospodarstvo v občini je slabo razvito, po socialnih kazalcih je močno podhranjeno, saj ne nudi dovolj zaposlitvenih možnosti, da bi samo vzbujalo rast prebivalcev.



*Območje občine Litija*

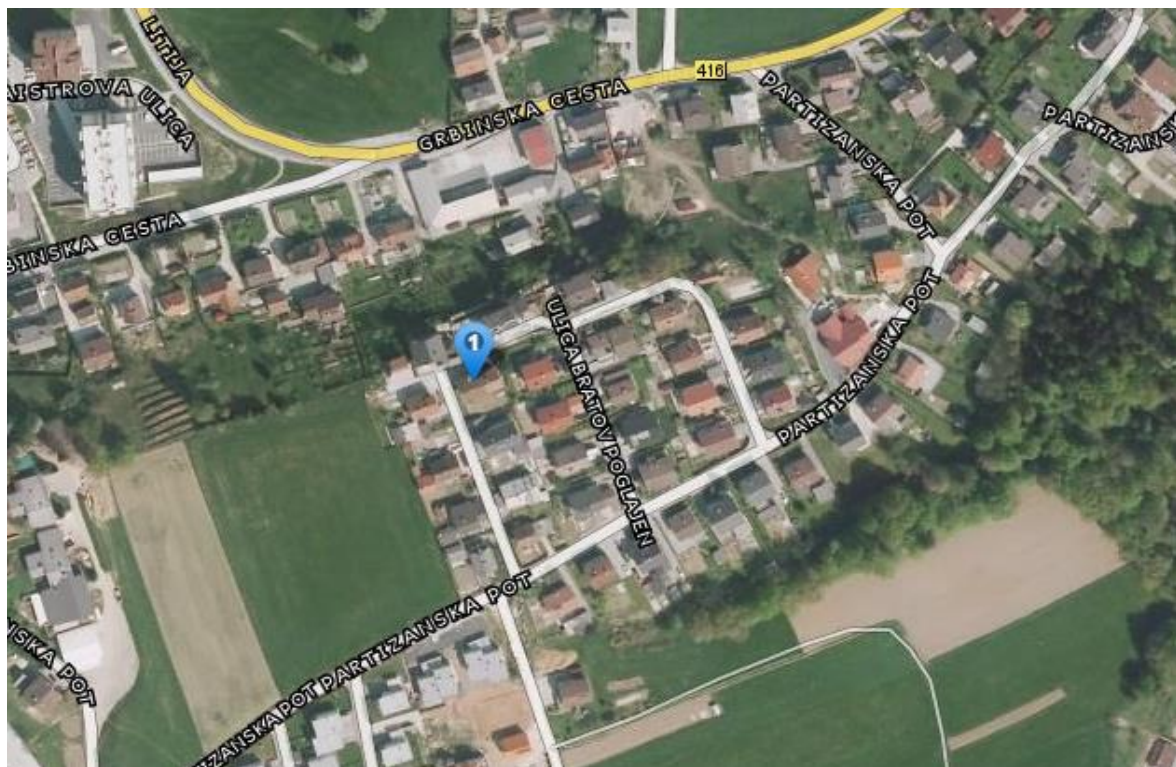
*Vir: zemljevid Google*

# 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

PODATKI ZA LETO 2021	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km <sup>2</sup> - 1. januar	221	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	15.692	2.107.007
Gostota naseljenosti - 1. julij	71	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	42,8	43,8
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-0,6	-0,9
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	3.187	804.432
Stopnja delovne aktivnosti (%)	70,0	66,7
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.112,40	1.270,30
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	385.509	137.819.826
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	11,0	10,6
...		

Vir: SURS



Mikro lokacija nepremičnine (1 - Partizanska pot 13)

# 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

## 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 2022

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v 4. četrletju 2019 v primerjavi s 4. četrletjem 2018 zvišale za 5,2%, največ so k dvigu prispevale nove nepremičnine, ki so se podražile za 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 1 četrletju 2022 gleda na 1.četrletje 202 zvišale za 9,1%.

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

	2023Q1
	Četrletje / isto četrletje prejšnjega leta
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	109,1

Vir: SURS

## III. PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE

### A. Splošni opis ocenjevane nepremičnine

Predmet ocenjevanja je nepremičnin ID znak 1838-378/43, v solasti dolžnika Urbana Gradišek, Partizanska pot 13, 1270 Litija do 1/4. Nepremičnina se nahaja jugovzhodno od centra naselja Litija.

Na nepremičnini je vknjiženo 15 solastnikov.

# 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



Vir: PISO občine Litija

## Katastrski podatki za parcelo 378/43 k.o. 1838 Litija in stavbo št. 380

Katastrska občina:	1838 LITIJ
Parcelna številka:	378/43
Površina parcele:	165 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %
tloris stavbe	
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine	100,0 %
Katastrska občina:	1838 LITIJ
Številka stavbe:	380
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorsna površina stavbe:	/
Število etaž:	5
Etaža, ki je pritličje:	2
Število stanovanj:	2
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	272,6 m
Najvišja višinska kota stavbe:	284,3 m
Karakteristična višina stavbe:	273,8 m
Leto izgradnje stavbe:	1956
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	1987
Leto obnove strehe:	1987
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka



## 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

**Številka dela stavbe:** 1  
**Naslov:** Litija, Litija, Partizanska pot 13, 1  
**Št.stanovanja ali posl.prostora:** 1  
**Status:** Katastrski vpis po ZEN  
**Dejanska raba:** stanovanje v dvostanovanjski stavbi  
**Uporabna površina:** 58,1 m<sup>2</sup>  
**Neto tlorisna površina:** 120,3 m<sup>2</sup>  
**Številka etaže:** 1  
**Številka etaže glavnega vhoda:** 1  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Ne  
**Leto obnove instalacij:** /  
**Leto obnove oken:** 1986  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /  
**Del stavbe v etažni lastnini:** Ne  
**Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:** Ne

### Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	58,1 m <sup>2</sup>
klet	52,8 m <sup>2</sup>
nerazporejen prostor	9,4 m <sup>2</sup>

**Številka dela stavbe:** 2  
**Naslov:** Litija, Litija, Partizanska pot 13, 2  
**Št.stanovanja ali posl.prostora:** 2  
**Status:** Katastrski vpis po ZEN  
**Dejanska raba:** stanovanje v dvostanovanjski stavbi  
**Uporabna površina:** 108,3 m<sup>2</sup>  
**Neto tlorisna površina:** 188,8 m<sup>2</sup>  
**Številka etaže:** 2  
**Številka etaže glavnega vhoda:** 2  
**Upravnik:** /  
**Status upravnika:** /  
**Dvigalo:** Ne  
**Leto obnove instalacij:** /  
**Leto obnove oken:** /  
**Prostornina rezervoarjev in silosov:** /  
**Del stavbe v etažni lastnini:** Ne  
**Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:** Ne

### Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	108,3 m <sup>2</sup>
garaža	21,7 m <sup>2</sup>
klet	14,8 m <sup>2</sup>
bivalni prostor	108,3 m <sup>2</sup>
garaža	21,7 m <sup>2</sup>
klet	14,8 m <sup>2</sup>

Vir: GURS (eprostor)

# 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

## Namenska raba prostora – OPN občine Litija



Območje namenjeno stanovanjski gradnji.

Vir: PISO - OPN Občine Litija

## Fotografije nepremičnine



stavba na parceli št. 378/43 k.o. 1838 Litija

stavba št. 380

Ogled opravljen 18.7.2023

Vir: lastni arhiv

# 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 na parceli št.378/43 k.o. 1838 Litija

stavba št. 380

Ogled opravlejan 18.7.2023

Vir: lastni arhiv

## 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 ni smiselna, saj je nepremičnina v območju obmestnega naselja in je gradnja kakršnega koli drugega objekta, razen stanovanjskega nemogoča.

## C. 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 pripevek.



# 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 dejavnikov.

Po pregledu razpoložljivih podatkov o transakcijah nepremičnin na območju Litije in ogledu ocenjevane nepremičnine sem se odločila, da nepremičnine ocenim po primerljivih prodajah.

## CENITEV STAVBE

### Primerljiva prodaja 1

Sklenitev posla: Oktober 2022

Lokacija: LITIJA

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Stanovanjska hiša**

Prodani delež: 1/2

Površina: 284 m<sup>2</sup>\*

Leto izgradnje: 1977\*

- **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: 603 m<sup>2</sup>\*

Prodani delež: 1/2

# 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

## Primerljiva prodaja 2

Sklenitev posla: December 2022

Lokacija: LITIJA

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Stanovanjska hiša**

Površina: 369 m<sup>2</sup>\*

Leto izgradnje: 1920\*

- **Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno**

Površina parcele: 566 m<sup>2</sup>\*

- **Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno**

Površina parcele: 134 m<sup>2</sup>\*

- **Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno**

Površina parcele: 59 m<sup>2</sup>\*

kategorija	enote	predmetna	Prim. 1	Prim. 2
površina izboljšav	m <sup>2</sup>	309,10	284,00	369,00
starost izboljšav	leto	67	46	103
čas prodaje	mes., leto		okt. 2022	dec. 2022
vrednost za celoto	EUR		180.000	145.000
vrednost na enoto	EUR/m <sup>2</sup>		633,80	392,95
<b>PRILAGODITVE</b>				
čas prodaje	%		+7,50	+6,00
starost	%		-21,00	+36,00
lokacija	%		-5,00	-5,00
velikost parcele	%		-10,00	-10,00
funkcionalnost	%		-5,00	0,00
prilagoditve skupaj	%		-33,50	+27,00
<b>Delna prilagoditev</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>421,48</b>	<b>499,05</b>
Uteži			0,60	0,40
<b>PRILAGOJENA VR.</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>452,51</b>	252,89	199,62

Opombe:

- Letne podražitve izhajajo iz Indeksa podražitvev za stanovanjsko gradnjo – stare stanovanjske hiše – SURS.
- vpliv lokacije upoštevam pri utežeh. Utež 0,40 pripisujem primerljivi prodaji 1, utež 0,60 upoštevam primerljivi prodaji 2, glede na velikost nepremičnine.
- *Opomba na podlagi ogleda leta 2016:*  
*Sam zunanji videz stavbe ne prikazuje dejanskega stanja stavbe. Notranjost stavbe je v precej slabšem stanju, kot kaže njena zunanost.*

$$V = \left( 452,51 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 309,10 \text{ m}^2 \right) = 139.870,84 \text{ €}$$

# 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

Okrajno sodišče v Litiji je izdalo sklep in odredbo opr. št. VL 94765/2022 v izvršilni zadevi Upnika: JAVNO PODJETJE KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LITIJA, d.o.o., Ponoviška cesta 15, Litija, ki ga zastopa Odvetniška družba Ferfolja, Ljubič, Bauk, o.p., d.o.o. iz Ljubljane, zoper dolžnika: URBAN GRADIŠEK, Partizanska pot 13, Litija, vročen 07.07.2023 o ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin z ID znakom 1838-378/43, v solasti dolžnika Urbana Gradišek, Partizanska pot 13, 1270 Litija do 1/4.

**tržna vrednost nepremične (1/4) znaša**

**34.968 €**

### IV. IZJAVA OCENJEVALKE

a) Ocenjevalka:

*Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, Sodna cenilka gradbene stroke*, podpodročij visoke gradnje, nizke gradnje in stavbna zemljišča Kot sodna cenilka gradbene stroke imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom 1838-378/43. Ocenjevalka zagotavlja, objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti,

- b) V poročilu so prikazani podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri točnosti,
- c) Ocenjevalka ni materialno povezana s stranko, ki je solastnica cenjenih nepremičnin in nimam osebnih interesov do predmetne nepremičnine,
- d) Ocenjevalka sem sposobna samostojno opraviti dano naročilo, brez pomoči dodatnih strokovnjakov,
- e) Plačilo za opravljeno storitev ocenitve vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
- f) Naročnica jamči, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali popolnoma točni, s strani ocenjevalke so prikazani in uporabljeni v dobri veri točnosti,
- g) Ocenjevanje vrednosti je opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi,
- h) Ogled je bil opravljen dne 18.7.2023,
- i) Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarchy pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.list RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015), ki vključuje Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list RS št. 106/2013, 48/2018) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2020, veljavnost 31.01.2020.

Ksenija Krsnik

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