

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

PREJETO

25-02-2014

POSREDOVANJE V PROMETU NEPOKRETNOSTI

In 81/2015  
Vloženo v spis 22.10.2020.

## POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

1.	<u>1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.091 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica</u>
2.	<u>1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.609 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica</u>
3.	<u>1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica</u>
4.	<u>1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica</u>
5.	<u>1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica</u>
6.	<u>1/3 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica</u>



Kranj, 24. februar 2014





# **1 - OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANIH NEPREMIČNINAH**

<b>PREDMET POROČILA:</b>	<p>1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča <u>1148/0</u>, katastrska občina <u>2180 - Žirovnica</u>, skupne površine zemljišča <u>1.091 m<sup>2</sup></u>, pri Mostah, v občini Žirovnica, <u>1/3 deleža kmetijskega zemljišča</u>, parcelna številka zemljišča <u>1150/1</u>, katastrska občina <u>2180 - Žirovnica</u>, skupne površine zemljišča <u>1.609 m<sup>2</sup></u>, pri Mostah, v občini Žirovnica, <u>1/4 deleža gozdnega zemljišča</u>, parcelna številka zemljišča <u>1023/0</u>, katastrska občina <u>2180 - Žirovnica</u>, skupne površine zemljišča <u>11.110 m<sup>2</sup></u>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, <u>1/4 deleža gozdnega zemljišča</u>, parcelna številka zemljišča <u>1024/0</u>, katastrska občina <u>2180 - Žirovnica</u>, skupne površine zemljišča <u>5.046 m<sup>2</sup></u>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, <u>1/4 deleža gozdnega zemljišča</u>, parcelna številka zemljišča <u>1025/0</u>, katastrska občina <u>2180 - Žirovnica</u>, skupne površine zemljišča <u>10.030 m<sup>2</sup></u>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in <u>1/3 deleža gozdnega zemljišča</u>, parcelna številka zemljišča <u>1085/18</u>, katastrska občina <u>2180 - Žirovnica</u>, skupne površine zemljišča <u>6.949 m<sup>2</sup></u>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica</p>
<b>KATASTRSKA OBČINA:</b>	<p>2180 - Žirovnica</p>
<b>IDENTIFIKACIJSKI ZNAKI V ZEMLJIŠKI KNJIGI:</b>	<p>2180-1148/0-0 2180-1150/1-0 2180-1023/0-0 2180-1024/0-0 2180-1025/0-0 2180-1085/18-0</p>

**LASTNIKI OCENJEVANIH  
ZEMLJIŠČ;**

**- zemljišče parc. št. 1148/0:**

**1/3 deleža**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/3 deleža**

**1/3 deleža**

**- zemljišče parc. št. 1150/1:**

**1/3 deleža**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/3 deleža**

**1/3 deleža**

**- zemljišče parc. št. 1023/0:**

**2/4 deleža**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/4 deleža**

**1/4 deleža**



**- zemljišče parc. št. 1024/0:**

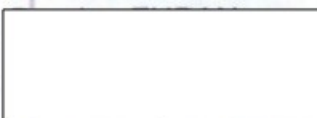
**2/4 deleža**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/4 deleža**



**1/4 deleža**



**- zemljišče parc. št. 1025/0:**

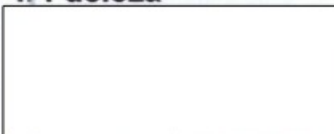
**2/4 deleža**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/4 deleža**



**1/4 deleža**



**- zemljišče parc. št. 1085/18:**

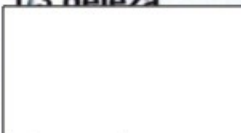
**1/3 deleža**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/3 deleža**



**1/3 deleža**





<b>LASTNIK OCENJEVANIH DELEŽOV ZEMLJIŠČ:</b>	Klemen KRNIČAR Finžgarjeva ulica 4 A 4248 LESCE
<b>NAROČNIK POROČILA:</b>	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH po okrajni sodnici Mariji VABIČ Cesta maršala Tita 37 4270 JESENICE
<b>IZVAJALEC NALOGE:</b>	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ
<b>LICENCA CENILCA:</b>	
<b>NAMEN OCENE VREDNOSTI:</b>	ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi upnika zoper dolžnika, označba spisa In 127/2011
<b>PODLAGA VREDNOSTI:</b>	tržna vrednost v skladu z MSOV 2011 (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011)
<b>DATUM OGLEDA NEPREMIČNIN:</b>	18.01.2014
<b>DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:</b>	24.02.2014
<b>DATUM PRIPRAVE POROČILA:</b>	24.02.2014
<b>OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN;</b> - 1/3 zemljišča parc. št. 1148/0: - 1/3 zemljišča parc. št. 1150/1: - 1/4 zemljišča parc. št. 1023/0: - 1/4 zemljišča parc. št. 1024/0: - 1/4 zemljišča parc. št. 1025/0: - 1/3 zemljišča parc. št. 1085/18, <u>skupaj s stavbo:</u>	<b>1.076 Eur</b> <b>1.588 Eur</b> <b>1.083 Eur</b> <b>492 Eur</b> <b>978 Eur</b>  <b><u>2.403 Eur</u></b>
<b>SKUPAJ:</b>	<b><u>7.620 Eur</u></b>



## **2 – SPREMNO PISMO**

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

Kranj, 24.02.2014

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
okrajna sodnica  
Marija VABIČ  
Cesta maršala Tita 37  
4270 JESENICE

### **ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA ŠEST ZEMLJIŠČ V KATASTRSKI OBČINI 2180 - ŽIROVNICA**

Na osnovi vašega sklepa, sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic, na omenjenih nepremičninah, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nepremičninskih pravic, na teh posestih. Ocenjena tržna vrednost predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno posesti na dan ocenjevanja, za katero naj bi bil voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje, na datum ocenjevanja vrednosti, v transakciji, med nepovezanima in neodvisnima strankama, po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Predmet ocenjevanja obsega 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.091 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.609 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in 1/3 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica.



Pri pripravi poročila sem pregledal predmetne posesti, soseske, primerljive prodaje nepremičnin in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Oceno vrednosti sem pripravil na podlagi analiz trga nepremičnin, po načinu primerjave prodaj in po nabavno vrednostnem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržna vrednost, na dan 24.02.2014, znaša:

**7.620 Eur.**

Utemeljitev za moje zaključke, o navedeni tržni vrednosti, so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah, po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin, ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ





### **3 - VSEBINA POROČILA O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

<b>1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANIH NEPREMIČNINAH.....</b>	<b>2</b>
<b>2 SPREMNO PISMO.....</b>	<b>6</b>
<b>3 VSEBINA POROČILA.....</b>	<b>8</b>
<b>4 UVODNI DEL.....</b>	<b>10</b>
4.1 POVZETEK POROČILA.....	10
4.1.1 Predmet vrednotenja.....	10
4.1.2 Naročnik poročila.....	10
4.1.3 Lastniki nepremičnin.....	10
4.1.4 Lastnik ocenjevanih deležev nepremičnin.....	12
4.1.5 Namen vrednotenja.....	12
4.1.6 Standard vrednosti.....	12
4.1.7 Izbran pristop vrednotenja.....	15
4.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji.....	16
4.1.9 Datum ogleda.....	17
4.1.10 Datum vrednotenja .....	17
4.1.11 Datum poročila.....	17
4.1.12 Sklepna ocena vrednosti.....	17
4.2 IZJAVA OCENJEVALCA.....	18
4.3 PRILOGE POROČILU O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC.....	19
4.4 VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV.....	19
<b>5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....</b>	<b>20</b>
<b>6 ANALIZA OBČINE, SOSESK IN LOKACIJ.....</b>	<b>30</b>
6.1 ANALIZA OBČINE.....	30
6.2 ANALIZA SOSESK.....	31
6.3 ANALIZA LOKACIJ.....	32
6.4 ZNAČILNOSTI PROMETNIH POVEZAV.....	36
6.5 JAVNE STORITVE.....	36
6.6 URBANISTIČNI PREDPISI.....	37
6.7 ZAKLJUČEK.....	38
<b>7 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN.....</b>	<b>39</b>
7.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN.....	39
7.2 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČ.....	39
<b>8 OCENA VREDNOSTI.....</b>	<b>45</b>
8.1 SPLOŠNO.....	45
8.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA.....	47
8.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH..	47
8.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....	47
8.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	49



8.6 OCENJENA VREDNOST KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO NAČINU PRIMERLJIVIH.....	51
8.7 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH GOZDNIH ZEMLJIŠČ.....	52
8.8 OCENJENA VREDNOST GOZDNIH ZEMLJIŠČ PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	55
8.9 PRILAGODITEV OCENJENIH VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA DELEŽE, KATERI SO PREDMET OCENJEVANJA IN REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI.....	56
<b>9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI.....</b>	<b>57</b>
<b>10 PRILOGE.....</b>	<b>58</b>

## **4 - UVODNI DEL**

### **4.1 POVZETEK POROČILA**

**4.1.1 Predmet vrednotenja:** 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.091 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.609 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in 1/3 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica.

**4.1.2 Naročnik poročila:** OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
po okrajni sodnici  
Mariji VABIČ  
Cesta maršala Tita 37  
4270 JESENICE.

**4.1.3 Lastniki nepremičnin;**

**- zemljišče parc. št. 1148/0:** **1/3 deleža**  
Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/3 deleža**



**1/3 deleža**

**- zemljišče parc. št. 1150/1:** **1/3 deleža**  
Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/3 deleža**

**1/3 deleža**

**- zemljišče parc. št. 1023/0:** **2/4 deleža**  
Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/4 deleža**

**1/4 deleža**

**- zemljišče parc. št. 1024/0:** **2/4 deleža**  
Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/4 deleža**

**1/4 deleža**

- zemljišče parc. št. 1025/0: **2/4 deleža**  
Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/4 deleža**

**1/4 deleža**

- zemljišče  
parc. št. 1085/18:

**1/3 deleža**  
Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE

**1/3 deleža**

**1/3 deleža**

**4.1.4 Lastnik ocenjevanih  
deležev nepremičnin:**

Klemen KRNIČAR  
Finžgarjeva ulica 4 A  
4248 LESCE.

**4.1.5 Namen vrednotenja:**

ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi  
upnika zoper dolžnika, označba spisa ln 127/2011.

**4.1.6 Standard vrednosti:**

pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin sem uporabil,  
kot standard vrednosti, tržno vrednost.

**Tržna vrednost** je ocenjeni znesek, za katerega naj  
bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala  
sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu,  
med nepovezanima in neodvisnima strankama, po  
ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali  
seznanjeno, preudarno in brez prisile.



**Ocenjeni znesek** se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama.

**Tržna vrednost** je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu, **na datum ocenjevanja vrednosti**, v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo lahko prodajalec razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

Pojem »**naj bi zamenjala sredstva**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

**Na datum ocenjevanja vrednosti pomeni**, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna in neprimerna.

Pojem »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen, niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga.

Pojem »**voljan prodajalec**« se nanaša na tistega, ki ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko dosežemo na prostem trgu, po ustreznem trženju.

Pojem »**posel med nepovezanima in neodvisnima strankama**« pomeni posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

»**Po ustreznem trženju**« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na



njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče razumno doseči. Čas izpostavljenosti mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število udeležencev.

Pojem »**pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno**« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu.

Pojem »**brez prisile**« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstev **brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.**

**Tržna vrednost je torej definirana** kot najverjetnejša cena, ki je, gledana z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču, pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri, tako kupec kot prodajalec, delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki. V to definicijo je vključena izvršitev prodaje, na določen dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca, pod naslednjimi pogoji:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,



- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in običajih za to vrsto nepremičnine na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali zneski in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost, na dan vrednotenja, pomeni pregled in oceno vrednosti nepremičnine, v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno, v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij do datuma vrednotenja.

**Glede na navedeno, so bile pri vrednotenju nepremičnin, v skladu z možnostmi, upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo in/ali bi lahko vplivale na nepremičnine, v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.**

#### **4.1.7 Izbran pristop vrednotenja:**

pri ocenjevanju sem uporabil način primerljivih prodaj in nabavno vrednostni način.

**Način primerljivih prodaj** je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oziroma investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja, z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

**Nabavno vrednostni način** imenovan tudi stroškovni način, temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine, z enako uporabnostjo, v bližini.

Prvo ocenimo vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni zemljišča upoštevane tako značilnosti in lastnosti



obravnavane lokacije kot tudi primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Drugo določimo vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje, po trenutnih cenah, za stavbo z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun vrednosti bom uporabil nadomestne stroške in ne reprodukcijskih stroškov, saj ni verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi in drugimi pomanjkljivostmi. Posebej ocenim stroške izgradnje objekta in posebej elemente stroškov zunanje ureditve.

Tretje ocenim zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi fizičnega poslabšanja. Pri fizičnem poslabšanju ocenim, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Nabavno vrednostni ima nekatere pomanjkljivosti. Zelo težko je izmeriti zmanjšanje vrednosti stavbe, še posebej, če je starejša od deset ali več let. Težko je reproducirati novo stavbo z zmanjšano vrednostjo. V takem primeru dobimo neprimerne ocene, ne le zaradi težav pri ocenjevanju reprodukcijskih stroškov, ampak tudi zato, ker obstoječe izboljšave niso nujno tudi najboljše in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

#### **4.1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji:**

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, sem črpal iz virov, za katere menim, da so zanesljivi. Kot ocenjevalec nisem odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmet vrednotenja in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- nepremičnine so vrednotene, kot, da niso obremenjene z dolgi,
- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenju nepremičnin sem bil popolnoma neodvisen,



- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o poštenu tržni vrednosti, bom prejel plačilo, ki ni vezano na oceno vrednosti, ki bila posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen, s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca,
- kot ocenjevalec nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih, v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno,
- kot ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori posebno,
- ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu,
- cenitveno poročilo je izdelano v štirih (4) izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

**4.1.9 Datum ogleda:** 28.01.2014

**4.1.10 Datum vrednotenja:** 24.02.2014

**4.1.11 Datum poročila:** 24.02.2014

**4.1.12 Sklepna ocena  
vrednosti;**

- 1/3 zemljišča p. št. 1148/0:	1.076 Eur
- 1/3 zemljišča p. št. 1150/1:	1.588 Eur
- 1/4 zemljišča p. št. 1023/0:	1.083 Eur
- 1/4 zemljišča p. št. 1024/0:	492 Eur
- 1/4 zemljišča p. št. 1025/0:	978 Eur
- 1/3 zemljišča št. 1085/18,	
<u>skupaj s stavbo:</u>	<u>2.403 Eur</u>

**SKUPAJ:** 7.620 Eur

izvajalec:





## 4.2 IZJAVA OCENJEVALCA

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ

Kranj, 24.02.2014

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnin – 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.091 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.609 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in 1/3 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica,

### IZJAVLJAM,

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, 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 moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bila ugodna za naročnika, ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal nepremičnine, ki so predmet tega poročila,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti niso dajal pomembne strokovne pomoči.



Miran BULOVEC:



### **4.3 PRILOGE POROČILU O OCENJEVANI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**

- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- opisni podatki o zemljiščih, parcelne številke 1148/0, 1150/1, 1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18, vsa zemljišča katastrska občina 2180 - Žirovnica,
- izris zemljišč, parcelne številke 1148/0, 1150/1, 1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18, vsa zemljišča katastrska občina 2180 - Žirovnica,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin.

### **4.4 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV**

- zbornik II. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, maj 2013 (Ministrstvo za pravosodje),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- zbornik I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, marec 2012 (Ministrstvo za pravosodje),
- zbornik seminarja Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, junij 2009 (Ministrstvo za pravosodje RS in SICGRAS),
- zbornik seminarja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, marec 2012 (Ministrstvo za pravosodje in javno upravo RS),
- dosegljive informacije iz dnevnega, periodičnega tiska, oglasnikov ter internetnih spletnih strani,
- lastna datoteka izvršenih transakcij nepremičnin in najemnin,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Ministrstvo za okolje in prostor RS,
- Gospodarska zbornica Slovenije – Združenje za poslovanje s nepremičninami,
- Zavod Republike Slovenije za statistiko (mesečna poročila),
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- prostorsko informacijski sistem občin – iObčina,
- prostorsko informacijski sistem občin - PISO,



- podjetja za promet z nepremičninami,
- projektantska in gradbena podjetja,
- ogled na kraju samem,
- ogled prodanih primerljivih nepremičnin,
- izmere na kraju samem,
- sestavljeni izpisi iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevanih nepremičnin,
- prostorski akti Občine Žirovnica

## **5 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

### **SPLOŠNO**

Trg nepremičnin je specifičen trg, katerega trendi in spremembe pridejo do izraza na daljši rok, seveda v tistih sredinah, kjer so ekonomski pogoji trdni in predvidljivi. Na razvoj in zorenje trga kažejo npr. velike razlike v cenah, ko jih na trgu dosegajo nepremičnine na boljših lokacijah v primerjavi s slabšimi lokacijami.

Svetovno gospodarstvo je v letu 2012 začelo kazati očitne znake ponovne slabitve. Precej držav, predvsem v Evropi, se je soočilo z drugim dnom tako imenovane recesije dvojnega dna. Recesija v gospodarstvih, ki jih pesti dolžniška kriza, se je še poglobila. Marsikatero gospodarstvo, med njimi tudi naše, se je ujelo v spiralo naraščajoče brezposelnosti in upadanja agregatnega povpraševanja, ki je rezultat zaostrenih varčevalnih ukrepov in šibkega finančnega sistema države ter zmanjševanja mednarodne menjave in investicijskih tokov. Gospodarsko-finančne razmere so se odrazile tudi na svetovnih nepremičninskih trgih.

Med državami, ki so se v letu 2012 srečevale z vse hujšo gospodarsko-finančno krizo je tudi Slovenija. Gospodarska aktivnost se je zmanjšala precej bolj od povprečja evro območja, medtem ko je bila inflacija višja. Nadaljevalo se je zmanjševanje števila delovno aktivnih prebivalcev, znižale so se nominalne plače, stopnja registrirane brezposelnosti pa je dosegla najvišjo raven v zadnjih dvanajstih letih. Obseg kreditiranja gospodarstva in gospodinjstev se je zopet občutno zmanjšal.

V Sloveniji se je v letu 2012 nadaljeval in še nekoliko poglobil trend padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil v letu 2011. Ob tem se je promet z nepremičninami obdržal na taki ravni, da o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga še ne moremo govoriti.

### **POVPRAŠEVANJE**

Glede na zaostritev gospodarskih in socialnih razmer v državi in kljub nadaljnjemu krčenju novih stanovanjskih kreditov, je bilo leta 2012 na stanovanjskem trgu še



vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje. Predvsem na sekundarnem trgu, medtem ko je bilo povpraševanje na primarnem trgu majhno. Vzrok gre iskati v tem, da ljudje stanovanjsko vprašanje ob njegovem reševanju s samogradnjo, dozidavo in predelavo družinskih hiš, pretežno rešujejo z nakupi relativno cenejših rabljenih stanovanj, saj si novo stanovanje lahko privoščijo vse manj ljudi.

Nadaljeval se je tudi proces segmentacije povpraševanja na stanovanjskem trgu. Potencialni kupci se namreč vse bolj zavedajo razlik v gradbeni zasnovi, kakovosti in mikrolokaciji stanovanj. Razlika v ceni med boljšimi in slabšimi stanovanji, ki so jo pripravljeni plačati plačilno sposobni kupci, se zato vztrajno povečuje.

Povpraševanje na področju poslovnih nepremičnin, ki je močno podvrženo gospodarskim gibanjem, je v obdobjih recesije majhno. Tako je bilo tudi pri nas v letu 2012. Povpraševanja za nakup ali najem poslovnih prostorov je bilo vse manj.

Glede na negotove tržne razmere je vse manj povpraševanja po nepremičninah za naložbene namene. Izjema je povpraševanje po zemljiščih, ki v primerjavi z drugimi finančnimi naložbami še vedno veljajo za varno dolgoročno naložbo. Špekulativno vlaganje v nezazidana zemljišča pa je, ob spremembi namembnosti v zazidljivo zemljišče, lahko tudi zelo donosna naložba.

## **PONUDBA**

V letu 2012 se je nadaljevalo zmanjševanje ponudbe novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Glede na obseg načrtovane gradnje, ki izhaja iz podatkov uradne statistike o izdanih gradbenih dovoljenjih, pa je v naslednjih letih pričakovati še nadaljnje krčenje ponudbe.

Število nestanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih se je v letu 2012 v primerjavi z letom 2007 zmanjšalo za več kot tretjino, njihova skupna površina pa za skoraj 60 odstotkov. V primerjavi z letom poprej je bilo njihovo število manjše za okoli 20 odstotkov, skupna površina pa za okoli 30 odstotkov. To pomeni največji letni padec obsega nestanovanjske gradnje od leta 2007 dalje.

Število stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih je bilo v letu 2012 v primerjavi z letom 2007, ko je gradbena ekspanzija dosegla vrhunec, za več kot polovico manjše, njihova skupna površina pa je bila manjša kar za dve tretjini. V primerjavi z letom 2011 se je število načrtovanih stanovanjskih stavb zmanjšalo za okoli 10 odstotkov, njihova površina pa za 13 odstotkov.

Po začasnih podatkih za leto 2012 so bila investitorjem v Sloveniji izdana gradbena dovoljenja za okoli 700 stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah. Primerjava z letom 2007, ko so bila izdana dovoljenja za skoraj 4.900 enot, jasno kaže, da je gradnja novih stanovanj za trg skoraj povsem zamrla. Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah, za katera so bila v letu 2012 izdana gradbena dovoljenja, je bilo za okoli 15 odstotkov manjše kot leto prej, skupna površina pa se je malenkost povečala, kar kaže, da se trend padanja obsega novogradnje vendarle upočasnjuje. To je tudi pričakovano, saj je obseg stanovanjske novogradnje na tako nizki ravni, da nižje skoraj ne more več.



Zmanjševanje obsega gradnje novih nepremičninskih projektov za trg je sicer logična posledica finančnih razmer in stanja na primarnem nepremičninskem trgu. Zaradi majhnega povpraševanja po novih stanovanjih je postala gradnja za trg nizko donosna in visoko rizična.

Gradnje velikih stanovanjskih projektov praktično ni več, večinoma se gradijo tako imenovani vila bloki in vrstne hiše s tri do šestimi stanovanji ter dvojčki. Ponudba novih stanovanj v večjih mestih je zato vse skromnejša, večina neprodanih stanovanj zgrajenih v preteklih letih pa je še vedno ujeta v stečajnih masah propadlih investitorjev.

Socialne razmere in kreditni krč bank vplivajo tudi na gradnjo družinskih hiš v lastni režiji. Trendi so podobni kot pri gradnji stanovanj za trg. Za gradnjo družinskih hiš je bilo leta 2007 izdanih več kot 3.600 dovoljenj, leta 2012 pa nekaj manj kot 2.200 dovoljenj, kar je skoraj 40 odstotkov manj. V primerjavi z letom 2011 je bilo leta 2012 izdanih 6 odstotkov manj dovoljenj, kar kaže da se upočasnjuje tudi sicer dokaj enakomeren trend zmanjševanja obsega samogradnje družinskih hiš.

Zaloge neprodanih, prvič vseljivih stanovanj, so se na ravni države v letu 2012 nekoliko zmanjšale. Zmanjšanje ni toliko posledica uspešnejše prodaje kot posledica manjšega priliva na novo dokončanih stanovanj. Po ocenah je bilo sicer v letu 2012 prodanih okoli 850 prvič vseljivih enot v večstanovanjskih stavbah, medtem ko jih je bilo dokončanih le okoli 700.

Ocenjuje se, da je število dokončanih neprodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na začetku leta 2012 znašalo manj kot 3 tisoč enot. Vsaj četrтина teh je trenutno ujeta v stečajnih postopkih propadlih investitorjev. Še vsaj 2 tisoč je nedokončanih stanovanj v nasedlih projektih, katerih investitorji so v stečaju in katerih usoda še ni znana oziroma ne vemo kdaj in če sploh bodo dokončana in prišla na trg.

Zaloge neprodanih stanovanj v eno in dvostanovanjskih hišah, ki jih je zaradi velikega števila majhnih projektov in njihove razpršenosti zelo težko oceniti, se na ravni države najverjetneje še vedno gibljejo nekje okoli 500 enot.

V zadnjih letih so med redkimi kupci stanovanj iz nasedlih projektov javni stanovanjski skladi, ki poizkušajo z nakupi po ugodnih cenah zagotoviti stanovanja za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin in socialno ogroženih kategorij, hkrati pa prispevajo k čiščenju zalog neprodanih stanovanj na primarnem trgu. Stanovanjski sklad RS je v tem duhu maja leta 2012 objavil javni poziv za nakup stanovanj v višini 40 milijonov evrov. Na podlagi tega je do sedaj odkupil 154 stanovanj od štirinajstih investitorjev v skupni vrednosti 11 milijonov evrov.

## **OBSEGA PROMETA**

Evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin je bil v letu 2012 za 3 odstotke manjši kot leta 2011. Število prodanih stanovanj je bil manjše za 2 odstotka, medtem ko se je število prodanih hiš povečalo za okoli 10 odstotkov. Zmeren trend upadanja



prometa s stanovanji in rasti prometa s hišami sta prisotna že od oživitve slovenskega nepremičninskega trga v letu 2010.

Promet s stanovanji je bil leta 2012 za skoraj 40 odstotkov, s hišam pa 30 odstotkov manjši kot se zdaj zdi že daljnega leta 2007, ko je na trgu zamenjalo lastnika več kot 11 tisoč stanovanj in blizu 6 tisoč družinskih hiš. Leta 2012 je bilo prodanih manj kot 7 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar je bil obseg prometa z njimi še vedno za več kot petino večji kot leta 2009, ko je kriza slovenskega nepremičninskega trga dosegla dno. Predvsem zaradi solidnega prometa z rabljenimi stanovanji, medtem ko je bil promet z novimi bistveno slabši.

Leta 2012 smo evidentirali 4 tisoč prodanih družinskih hiš. To je skoraj 80 odstotkov več kot kriznega leta 2009. V prvi polovici leta 2009 smo na primer v Sloveniji evidentirali vsega nekaj nad 500 prodaj hiš in prav ekstremno zmanjšanje prometa s hišami v času največje krize je tudi glavni razlog postopnega naraščanja prometa z njimi v zadnjih treh letih.

### Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007 – 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4000
Zemljišča za gradnjo	7409	6791	5700	6389	5514	6386
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	827	735	770
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170

\* Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

najmanj

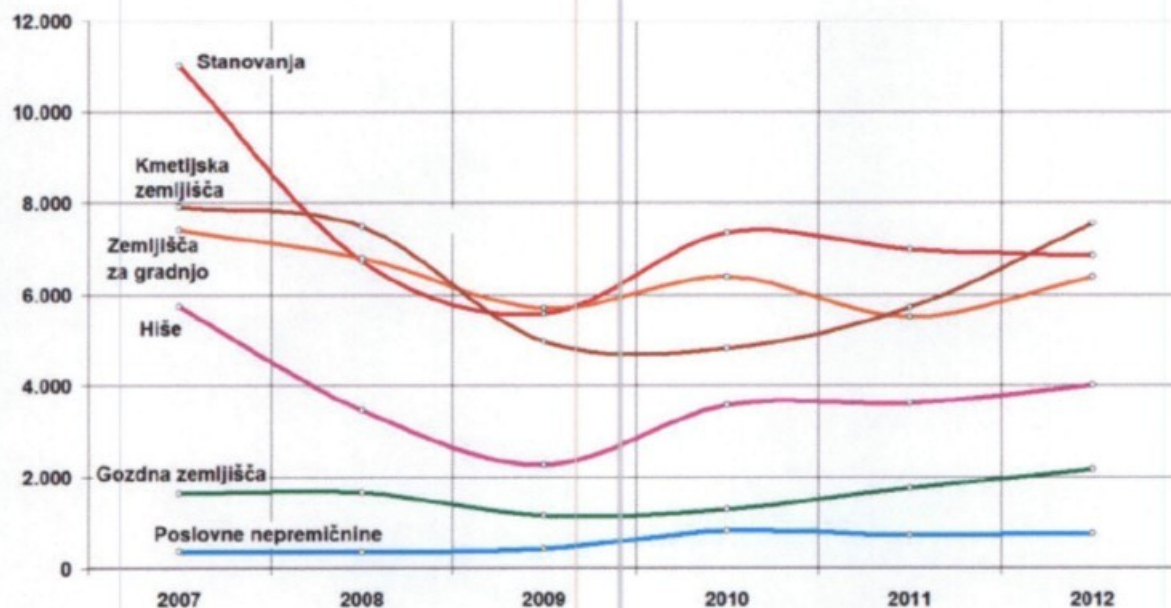
največ

Promet na trgu poslovnih nepremičnin se mnogo hitreje in intenzivneje odziva na splošne gospodarske razmere, kot to velja za stanovanjske nepremičnine. Najmanjše število prodaj smo evidentirali v letu 2008, torej takoj po nastopu finančne krize in preden je kriza nepremičninskega trga dosegla dno. V letu 2010, po oživitvi nepremičninskega trga in prvih znakih možnega okrevanja gospodarstva se je promet skoraj podvojil, nato pa začel ponovno upadati. Za promet pisarniških prostorov od leta 2007 dalje je značilen zelo jasen trend padanja povprečne prodane površine, kar je tudi svojevrsten indikator gospodarskih razmer.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je od leta 2007, še bolj kot poteku krize nepremičninskega trga, sledil poteku krize v gradbeništvu. Za prodaje zemljišč je tako značilen trend padanja prometa ob hkratnem zmanjševanju prodanih površin, ki je predvsem posledica krize v gradbeništvu in majhnega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo večjih nepremičninskih projektov. Najmanjši obseg prometa smo sicer zabeležili v letu 2011, v letu 2012 pa se je okrepil, s tem da povprečna površina prodanega zemljišča ostaja pod 1.000 kvadratnih metrov. Za primerjavo, leta 2007 je znašala skoraj 1.500 kvadratnih metrov.



## Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007 – 2012



Promet kmetijskih in gozdnih zemljišč po oživitvi nepremičninskega trga po številu prodaj in površini prodanih zemljišč kaže relativno močan trend naraščanja. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil v letu 2012 celo največji od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. Vzroke za tak trend gre iskati deloma v zaostrenih finančnih in socialnih razmerah, zaradi katerih ljudje vse pogostejše odprodajajo zemljišča, ki niso v produktivni rabi. Deloma pa tudi v povečani privlačnosti nakupov teh zemljišč v primerjavi z drugimi kapitalskimi naložbami.

## SPREMEMBA CEN

Na splošno se je trend počasnega padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutnejšem realnem padcu cen v kriznem letu 2009 in oživitvi trga v letu 2010, v letu 2012 opazno pospešil.

## Polletni indeksi povprečnih cen nepremičnin (osnova 1. polletje 2009)

	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I
Rabljena stanovanja	100	101	103	104	104	101	98
Hiše	100	101	98	97	97	93	93
Pisarniški prostori	100	96	97	93	108	96	96
Lokali	100	97	97	93	106	96	90
Zemljišča za gradnjo	100	110	100	114	105	108	95
Kmetijska zemljišča	100	116	98	94	89	89	87
Gozdna zemljišča	100	91	94	86	86	93	92



## Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija

	$\Delta$ cene leta 2011	$\Delta$ cene leta 2012
Letna inflacija	2,1 %	2,7 %
Rabljena stanovanja	-3 %	-9 %
Hiše	-3 %	-8 %
Pisarne	-2 %	1 %
Lokali	0 %	-8 %
Zemljišča za gradnjo	-5 %	-7 %
Kmetijska zemljišča	1 %	1 %
Gozdna zemljišča	0 %	-2 %

Padec cen novih stanovanj in hiš je bil še večji kot to velja za rabljene. V glavnem je bil posledica znižanih cen stanovanj na javnih dražbah in večjih popustov pri prodaji hiš iz v preteklih letih naseljenih projektov. Prav pospešeno spuščanje cen je tudi razlog, da ni prišlo do večjega padca prometa s stanovanjskimi nepremičninami.

Stopnjevanje finančne in gospodarske krize je vplivalo na zmanjšanje povpraševanja na trgu poslovnih nepremičnin, ki se je odzval s padcem cen poslovnih prostorov. Predvsem gostinskih, trgovskih in storitvenih lokalov, katerih padec je bil primerljiv s padcem cen stanovanjskih nepremičnin. Cene pisarniških prostorov se realno leta 2012 niso spremenile.

Največji realni padec cen v zadnjih dveh letih beležimo pri zemljiščih za gradnjo stavb. Ta je v prvi vrsti posledica močno prenaplavljenosti cen zazidljivih zemljišč pred krizo in majhnega povpraševanja po zemljiščih za novogradnjo zaradi pomanjkanja novih, večjih nepremičninskih projektov.

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč se na račun povečanega povpraševanja v zadnjih dveh letih realno niso bistveno spremenile.

### Gorenjska

V letu 2012 se je promet z družinskimi hišami, po močnem upadu, ki smo ga zabeležili v letu 2011, obrnil navzgor. Občutno povečanje števila prodaj smo evidentirali na območju Bleda, Bohinja, Kranja, Radovljice in Škofje Loke, manjši upad pa le v okolici Tržiča in v Žireh. Cene hiš se v primerjavi z letom prej niso bistveno spremenile. Najdražja hiša, velika 400 kvadratnih metrov, s skoraj 700 kvadratnimi metri zemljišča je bila prodana v Bohinjski Bistrici za 520 tisoč evrov. Drugo najdražjo prodajo, pogodbeno cena je znašala 460 tisoč evrov, smo zabeležili



v Kranjski gori, za 4 leta staro, nekaj nad 200 kvadratnih metrov veliko hišo s prav toliko zemljišča.

Evidentirani promet s stanovanji se je v preteklem letu v povprečju zmanjšal za več kot 10 odstotkov, v povprečju pa so se nekoliko znižale tudi cene. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju, Radovljici in Škofji Loki je bila 1.750 Eur/m<sup>2</sup>, na Jesenicah in v Trzinu pa 1.250 Eur/m<sup>2</sup>. V Kranjski gori so se stanovanja prodajala po povprečni ceni 2.450 Eur/m<sup>2</sup>, na Bledu 2.200 Eur/m<sup>2</sup> in v Bohinjski Bistrici 1.900 Eur/m<sup>2</sup>.

Edini večji gorenjski stanovanjski projekt, ki je bil dokončan v letu 2012, je bil Dvorec Jelen v Kranju, s 66 stanovanji. Prodaja zaloga neprodanih stanovanj iz preteklih let pa je bila še naprej skromna. Stanovanja propadlih investorjev so večinoma umaknjena s trga, investitorji, ki niso v stečaju, pa ponudbenih cen ne znižajo. Tudi javna dražba za prodajo skoraj sto stanovanj v največjem kranjskem naselju projektu Mala Jerebika, je bila neuspešna. Zaloge neprodanih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na Gorenjskem ocenjujemo na okoli 400 stanovanj, od tega približno polovico v Kranju, kjer je povprečna ponudbena cena novega stanovanja lani z DDV znašala okoli 2.300 Eur/m<sup>2</sup>.

Za trgovanje z nepremičninami, v letu 2012, na Gorenjskem, je bilo značilna skoraj popolna ohromitev prometa z zemljišči za gradnjo stavb, medtem ko je bil promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči bistveno bolj živahen. Povečan promet s kmetijskimi zemljišči je vplival tudi na opazen dvig njihove cene, na cene gozdnih zemljišč pa praktično ni vplival.

## PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

### Kmetijska in gozdna zemljišča

V Sloveniji je bilo julija 2012 evidentiranih približno 7.500 km<sup>2</sup> kmetijskih zemljišč in 11.000 km<sup>2</sup> gozdnih zemljišč. V letu 2012 smo evidentirali nekaj več kot 7.500 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma skoraj tretjino več kot leta 2011 in blizu 2.200 kupoprodaj gozdnih zemljišč oziroma četrtno več kot leta 2011. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči je bil leta 2012 rekorden od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007.

**Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v Eur/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012**

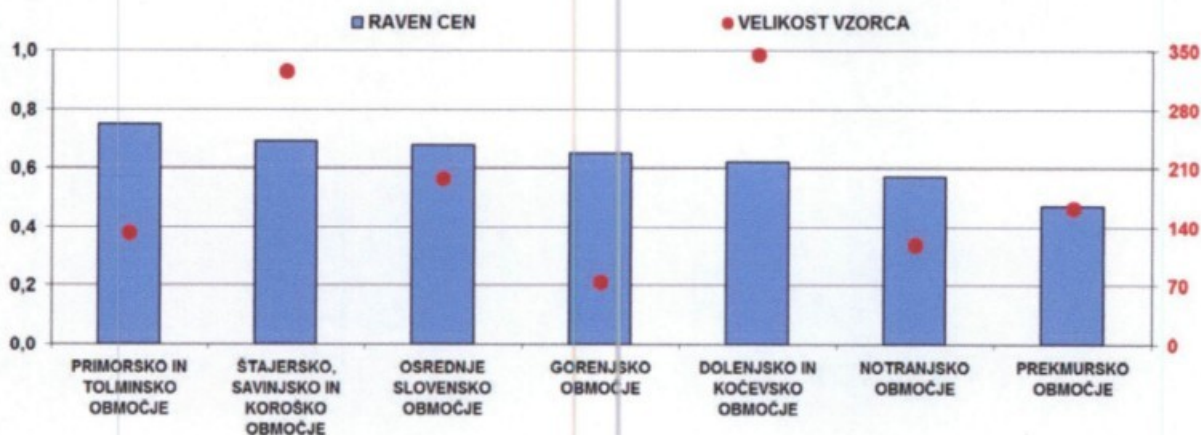




Povprečna pogodbeni cena kmetijskega zemljišča je znašala okoli 1,40 Eur/m<sup>2</sup> oziroma 3 odstotke manj kot leta 2011. Srednja cena (mediana) je bila natanko 1,00 Eur/m<sup>2</sup> in se v primerjavi z letom prej ni spremenila. Prodano zemljišče je imelo v povprečju pol hektara površine oziroma okoli 6 odstotkov manj kot leta 2011. Največja zemljišča, v povprečju s 65 ari površine, so se lani prodajala na Štajerskem območju.

Kot zmeraj so se najdražja in najmanjša zemljišča prodajala na območju Primorske, kjer je cena v povprečju dosegla skoraj 4,00 Eur/m<sup>2</sup>. Tradicionalno visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem so po eni strani posledica relativno velikega deleža prometa zemljišč s trajnimi nasadi (trte, oljke), po drugi pa, predvsem na območju obale, nakupov zemljišč za rekreativne namene in oddih ter špekulativnih nakupov za potencialno gradnjo počitniških objektov. Najcenejša so bila leta 2012, tako kot že vrsto let, kmetijska zemljišča v Prekmurju, kjer je bil najbolj živahen tudi promet z njimi. V povprečju so se prodala po ceni okoli 0,75 Eur/m<sup>2</sup>.

#### **Povprečne cene gozdnih zemljišč (v Eur/m<sup>2</sup>) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2012**



Povprečna pogodbeni cena gozdnega zemljišča je znašala okoli 0,65 Eur/m<sup>2</sup> oziroma okoli 3 odstotke več kot leta 2011. Srednja cena (mediana) je znašala približno 0,55 Eur/m<sup>2</sup> in je bila za skoraj 10 odstotkov višja kot leto prej. Tudi gozdna zemljišča so bila najdražja na Primorski, kjer cena seveda ne odraža toliko kakovost gozdnih zemljišč, kot nanjo vpliva njihova priobalna lokacija. Statistično so bila leta 2012 najcenejša gozdna zemljišča v Prekmurju, kjer je fond gozdnih zemljišč, kot tudi njihov promet, skromen. Nizke cene gozdnih zemljišč so bile predvsem odraz na splošno nizkih cen zemljišč na tem območju. Tudi povprečna prodana površina gozdnega zemljišča je bila na tem območju najmanjša in je znašala le 6.200 m<sup>2</sup>.

V Sloveniji prodano gozdno zemljišče je imelo lani v povprečju 1,7 hektara površine oziroma več kot petino manj kot leta 2011. Zmanjšanje povprečne površine gozdnih zemljišč govori v prid tezi, da se prodaja vse manj velikih gozdnih kompleksov in vse več posameznih parcel, ker se zaradi krize in oteženega dostopa do drugih virov financiranja vse več lastnikov odloča za odprodajo zemljišč, ki jih ne izkoriščajo. V povprečju največja gozdna zemljišča so se leta 2012, kot že leto prej, prodajala na Gorenjskem. V povprečju so merila blizu 2,5 hektara. Če izvezemo Prekmurje, so se najmanjša gozdna zemljišča leta 2012 prodajala na Dolenjskem in Kočevskem



območju. Njihova povprečna velikost je bila pod 1,5 hektara. Povprečne površine prodanih gozdnih zemljišč med leti po posameznih območjih precej nihajo in so v največji meri odvisne od števila prodaj velikih gozdnih kompleksov.

## **SKLEPNI KOMENTAR ZA LETO 2012**

V Sloveniji je leto 2012 zaznamovalo padanje gospodarske rasti, stopnjevanje kreditnega krča bank, varčevalni ukrepi vlade, padanje domače potrošnje, nadaljevanje krize v gradbeništvu in propad še zadnjih velikih gradbincev.

Glede na nadaljnje padanje kupne moči in krčenje stanovanjskih kreditov se je ohranil presenetljivo velik promet s stanovanjskimi nepremičninami. Predvsem z rabljenimi hišami in stanovanji, medtem ko so se nova prodajala bistveno težje. Po obdobju počasnega drsenja cen stanovanjskih nepremičnin, ki je nastopilo po oživitvi trga v začetku leta 2010, so začele cene v drugi polovici lanskega leta občutneje padati. Ob koncu leta so cene stanovanj dosegle najnižjo raven od začetka njihovega sistematičnega spremljanja leta 2007 in kažejo tendenco padanja še naprej.

Zaradi majhnega plačilno sposobnega povpraševanja in posledično nizkih marž investitorjev je postala gradnja nepremičnin za trg zelo rizična. Zaradi finančne krize in visoke rizičnosti pa za investicije v nepremičninske projekte ni niti bančnih posojil niti večjega interesa potencialnih investitorjev. Novih velikih stanovanjskih projektov v državi praktično ni več in ponudba novih stanovanjskih enot je že zelo skromna.

Zato pa se zaloge prvič vseljivih stanovanj, ki so se nakopičile v letih 2008 in 2009, le počasi zmanjšujejo. Še vedno je veliko število nedokončanih in dokončanih stanovanjskih enot, ki se nahajajo v stečajnih masah propadlih investitorjev in nad katerimi držijo roko banke kot prednostni upniki. V letu 2012 se je vse več takih stanovanj pričelo pojavljati na javnih dražbah ali v drugih oblikah javne prodaje, ki pa praviloma niso bile preveč uspešne. Za nakup nedokončanih stavb, kjer bi bilo za dokončanje stanovanj ali hiš potrebno vložiti dodatna sredstva, praktično ni bilo interesa, so se pa za ta korak odločile nekatere banke upnice. Tudi večjega povpraševanje po dokončanih stanovanjih, po očitno še vedno previsokih izklicnih cenah, ni bilo. Postalo je očitno, da predstavljajo stanovanja, ki se jih drži stigma nasedlih projektov, povsem svoj segment trga. Izkazalo se je, da potencialni kupci za njih ne bodo pripravljeni plačati niti približno toliko kot za nova stanovanja. To pomeni, da se bodo lahko prodala le z manjšo ali večjo izgubo. V to kislno jabolko pa bo treba slej kot prej ugrizniti. Uspešnost prodaje in očiščenje zalog neprodanih stanovanj iz nasedlih projektov bo tako predvsem odvisna od višine izgub s katerimi se bodo pripravljeni sprijazniti upniki in posledično cen po katerih jih bodo ponudili na trgu. Če bo prišlo do čiščenja zalog po scenariju prodaje z izgubo, se bo ustvaril dodatni pritisk na znižanje cen vseh stanovanjskih nepremičnin.

Možen scenarij bi bil tudi, da država financira dokončanje nedokončanih stanovanj, nato pa prek stanovanjskih skladov po ugodnih cenah postopoma odkupi zaloge stanovanj in jih kot najemniška stanovanja namenja za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin ali socialno ogroženih. Na ta način bi lahko imeli za državne banke tudi kontrolirano izgubo iz naslova slabih kreditov za nepremičninske projekte.



Glede na trende prometa in cen nepremičnin kaže, da Slovenija počasi drsi proti drugemu dnu krize nepremičninskega trga, vendar je težko napovedati ali ga bo dosegla že v letu 2013. Vsekakor ni pričakovati, da bi se promet z nepremičninami zmanjšal do te mere, kot smo bili priča v prvi polovici leta 2009, ko je skoraj povsem zamrl. Pričakovati pa je, da se trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin ne bo zaustavil vsaj dokler se Slovenija ne izvije iz sedanje finančno-gospodarske krize.

### **CENE NEPREMIČNIN V PRVEM POLLETJU 2013**

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije, so cene nepremičnin v Sloveniji, z izjemo gozdnih zemljišč, v prvem polletju leta 2013 realno padle. Kljub zaostrovanju gospodarskih in socialnih razmer je bilo povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah razmeroma veliko.

Ocenjena realna cena rabljenih stanovanj se je v prvem polletju leta 2013 znižala za 1,7 odstotka, hiš za 2,8 odstotka, pisarn za 0 odstotka, lokalov za 1,0 odstotek, zemljišč za gradnjo za 4 odstotke, kmetijskih zemljišč pa za 0 odstotka. Medtem se je ocenjena realna cena gozdnih zemljišč zvišala za 1,3 odstotka.

Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah na sekundarnem trgu je bilo kljub zaostrovanju gospodarskih in socialnih razmer v državi in nadaljnjemu zmanjševanju obsega bančnih stanovanjskih kreditov v prvem polletju leta 2013 še vedno razmeroma veliko in je bil promet le nekoliko pod ravni, ki je bila dosežena po oživitvi nepremičninskega trga.

Nasprotno je bilo na primarnem stanovanjskem trgu zaznati padec plačilno sposobnega povpraševanja, ki se je pokazal tudi z zmanjšanjem prometa s prvič vseljivimi stanovanji in hišami.

Število evidentiranih prodaj stanovanj je bilo v prvem polletju leta 2013 v primerjavi z drugim polletjem 2009 za tri odstotke manjše, število prodaj hiš pa za devet odstotkov večje. V primerjavi s kriznim prvim polletjem 2009 je bilo število prodaj stanovanj za 70 odstotkov večje, število prodaj hiš pa za 2,5-krat večje.

Povprečna pogodbeni cena rabljenega stanovanja je v prvem polletju 2013 znašala 1670 evrov na kvadratni meter, kar je pet odstotkov manj kot v enakem obdobju leta 2012.

Najvišje cene stanovanj so bile na Obali, kjer pa so cene glede na prvo polletje 2012 v povprečju padle za sedem odstotkov, beležili pa so tudi upad prometa. V Kopru je bila povprečna prodajna cena 2.410 evrov za kvadratni meter, kar je nekoliko več kot v letu 2012.

V Ljubljani je bila povprečna prodajna cena enaka kot v Kopru in s tem nekoliko nižja kot v letu 2012. Promet v Ljubljani je z okoli 900 posli ostal na ravni lanskega obdobja. V Ljubljani je, po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije, okoli 1.100 neprodanih prvič vseljivih stanovanj, kar je okoli tretjina vseh zalog na primarnem stanovanjskem trgu v državi. V gradnji, ki sicer zaradi stečajev večinoma stoji, je še vsaj 1.000 enot.



Med večjimi mesti so cene stanovanj nad povprečjem poleg Ljubljane in Kopra še v Kranju. V štajerskih mestih kažejo šibak trend padanja, cene rabljenih stanovanj pa so približno polovico nižje kot v Ljubljani ali Kopru. Že nekaj let so med najnižjimi v državi cene stanovanj v Zasavju.

Cene hiš so bile najvišje v Ljubljani, nato na Obali. Za občino Koper je v zadnjih letih značilno razmeroma veliko število neprodanih hiš. Tudi v Ljubljani je promet v primerjavi z enakim obdobjem leta 2012 padel za 13 odstotkov, trend padanja pa kažejo tudi cene. Na ravni cen sledijo hiše na Gorenjskem in v širši okolici Ljubljane. V Mariboru in v Celju je bil navzoč rahel trend padanja cen, promet pa je kazal trend rasti.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so bile zaradi majhne ponudbe najvišje v Ljubljani. Na Obali pa je še naprej značilna relativno velika ponudba zemljišč na javnih dražbah, pri čemer gre za večja zemljišča, medtem ko ponudbe za individualno gradnjo na boljših lokacijah praktično ni. Zaradi majhnega povpraševanja cene počasi drsijo navzdol. V Mariboru te cene v različnih obdobjih močno nihajo.

## **6 – ANALIZA OBČINE, SOSESK IN LOKACIJ**

### **6.1 ANALIZA OBČINE**

Ocenjevale nepremičnine so locirane v gorenjski regiji, v Občini Žirovnica, v naselju Moste. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.





**Občina Žirovnica** je nastala leta 1998 z razdružitvijo nekdanje večje Občine Jesenice. Pred tem je bila Žirovnica samostojna vse od leta 1849 do konca druge svetovne vojne. Ponovno se je oblikovala leta 1952, vendar se je obdržala le do leta 1962, ko so postale »moderne« velike občine. Od takrat je na istem prostoru delovala krajevna skupnost v sestavu Občine Jesenice. Občina meri 42,6 km<sup>2</sup> in jo sestavlja 10 naselij, lociranih ob prometnicah v ravninskem delu: Breg, Breznica, Doslovče, Moste, Rodine, Selo pri Žirovnici, Smokuč, Vrba, Zabreznica in Žirovnica. Junija 2008 je imelo območje Občine Žirovnica 4.296 prebivalcev, kar predstavlja 0,2 % prebivalcev Slovenije in 2,1 % prebivalcev Gorenjske. Gostota poselitve je 100,8 prebivalcev na km<sup>2</sup>, kar presega gorenjsko povprečje (94,8 preb./km<sup>2</sup>) in je na ravni slovenskega (100,6 prebivalcev/km<sup>2</sup>).

Danes občina tako po površini kot po številu prebivalcev sodi med manjše slovenske in tudi gorenjske občine. Po površini je na 144. mestu od 210 občin v Sloveniji in na 16. mestu od 18 občin na Gorenjskem, po številu prebivalcev pa je na 116. mestu med slovenskimi in na 15. mestu med gorenjskimi občinami. Občina Žirovnica na severu meji z Avstrijo, na vzhodu oz. jugovzhodu z občinama Tržič in Radovljica ter na zahodu z občinama Bled in Jesenice. Lega naselij ob prometnicah v ravnini prispeva k prometno ugodni legi in dobri dostopnosti. Žirovnica se nahaja v neposredni bližini turističnega središča Bled, srednjeveške Radovljice in športnega letališča Lesce. Od Ljubljane je oddaljena 50 km, od mejnega prehoda z Avstrijo (Karavanke) 10 km in od mejnega prehoda z Italijo (Trbiž) 40 km.

## 6.2 ANALIZA SOSESK

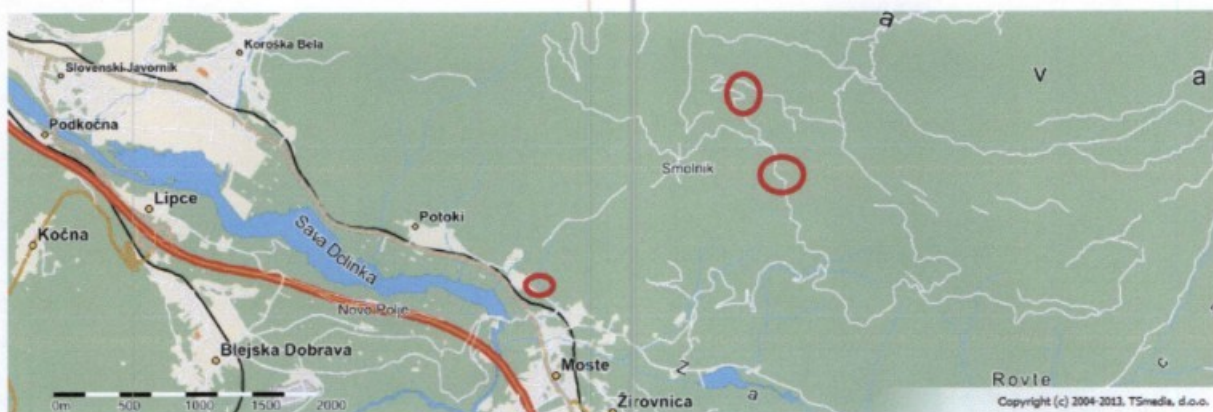
Soseska je skupina komplementarnih načinov uporabe zemlje. Meje soseske so določene, ker nepremičnine znotraj soseske težijo k podobni uporabi zemljišč in splošni zaželenosti. Prav tako pa so tudi nepremičnine podvržene podobnim fizičnim, ekonomskim, upravnim in socialnim dejavnikom.

Ocenjevale nepremičnine so locirane v gorenjski regiji, v Občini Žirovnica, v naselju Moste. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.

**Moste** so vas, katera leži tik ob naselju Žirovnica. V Mostah je hidroelektrarna z visokim jezom na reki Savi, ki zaustavlja vodo v rečnem jezeru vse do Jesenic. Ob stari cesti proti Jesenicam stoji spomenik 30 talcem, ki jih je med NOB 1942 okupator na tistem mestu postrelil. V Mostah se odcepi stranska cesta mimo umetnega jezera v dolino Završnice. Pri jezeru je nov odcep ceste do znamenitega arheološkega najdišča Ajdna nad Potoki.



## LOKACIJA SOSESK:



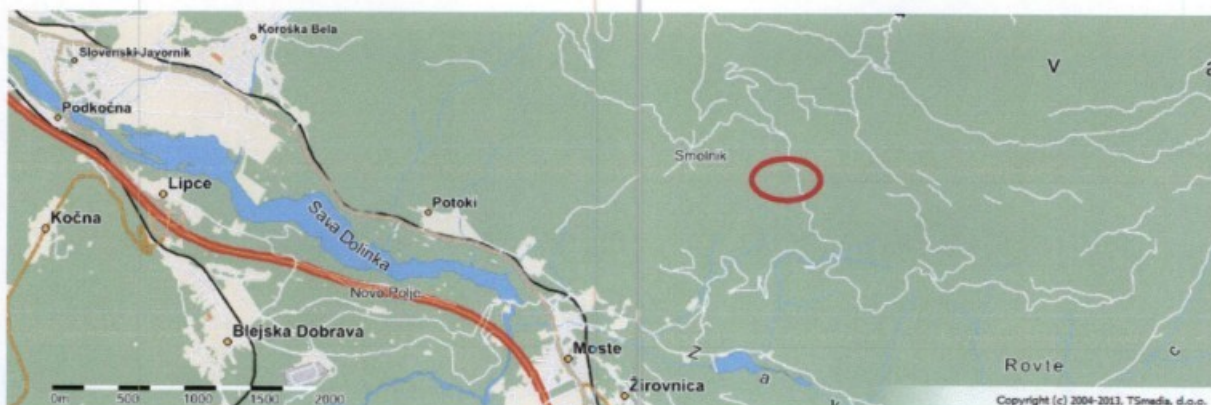
## 6.3 ANALIZA LOKACIJ

Ocenjeване nepremičnine so locirane v gorenjski regiji, v Občini Žirovnica, **v naselju Moste**. Spadajo pod Upravno enoto Jesenice.



**2. del nepremičnin**, gozdna zemljišča, parcelne številke **1023/0, 1024/0 in 1025/0**, katastrska občina 2180 – Žirovnica, skupne površine zemljišč **26.186 m<sup>2</sup>**, leži ob gozdni poti iz Most na Valvasorjev dom, **na približni nadmorski višini 1.070 m**.

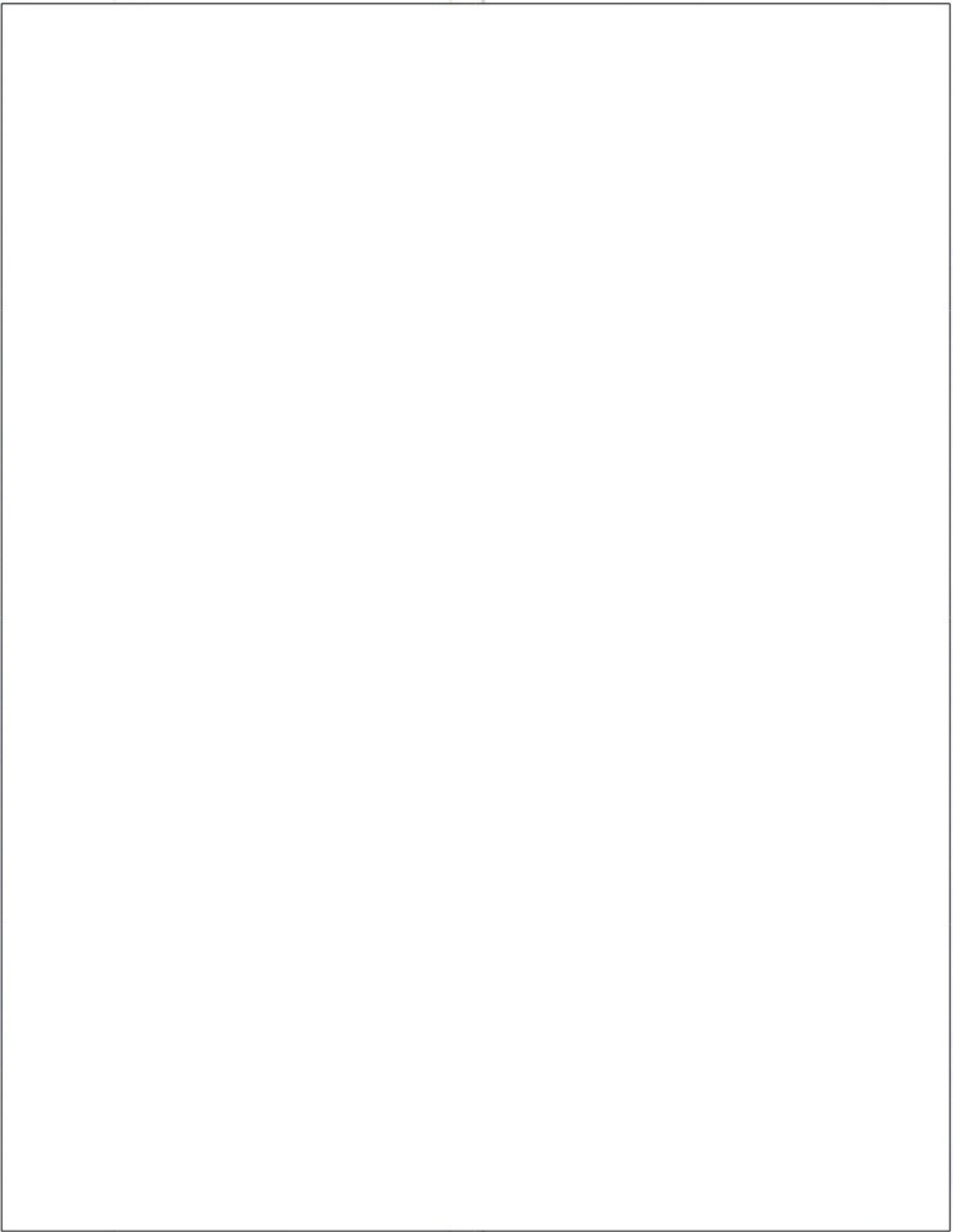
LOKACIJA 2. DELA NEPREMIČNIN:













## **6.4 ZNAČILNOSTI PROMETNIH POVEZAV**

Dostop do **1. dela** nepremičnin je po asfaltirani javni cesti, do **2. in 3. dela** nepremičnin, pa po gozdni cesti iz Most na Valvasorjev dom.

## **6.5 JAVNE STORITVE**

Vse javne storitve (gasilska služba, šolstvo, vrtci, policija, zdravstvo, pošta...) in storitve družbenega standarda (banke, trgovine, storitvene dejavnosti, športni objekti...) so večinoma v Žirovnici in na Jesenicah.



## 6.6 URBANISTIČNI PREDPISI

**2. del nepremičnin; namenska raba zemljišč**, parcelne številke **1023/0, 1024/0 in 1025/0**, katastrska občina 2180 – Žirovnica, skupne površine zemljišč **26.186 m<sup>2</sup>**, je, po Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica, iz leta 2011, ki ureja ureditev tega območja, **G – gozdna zemljišča**.





## **6.7 ZAKLJUČEK**

Vse javne storitve (gasilska služba, šolstvo, vrtci, policija, zdravstvo, pošta...) in storitve družbenega standarda (banke, trgovine, storitvene dejavnosti, športni objekti...) so v Žirovnici in na Jesenicah.



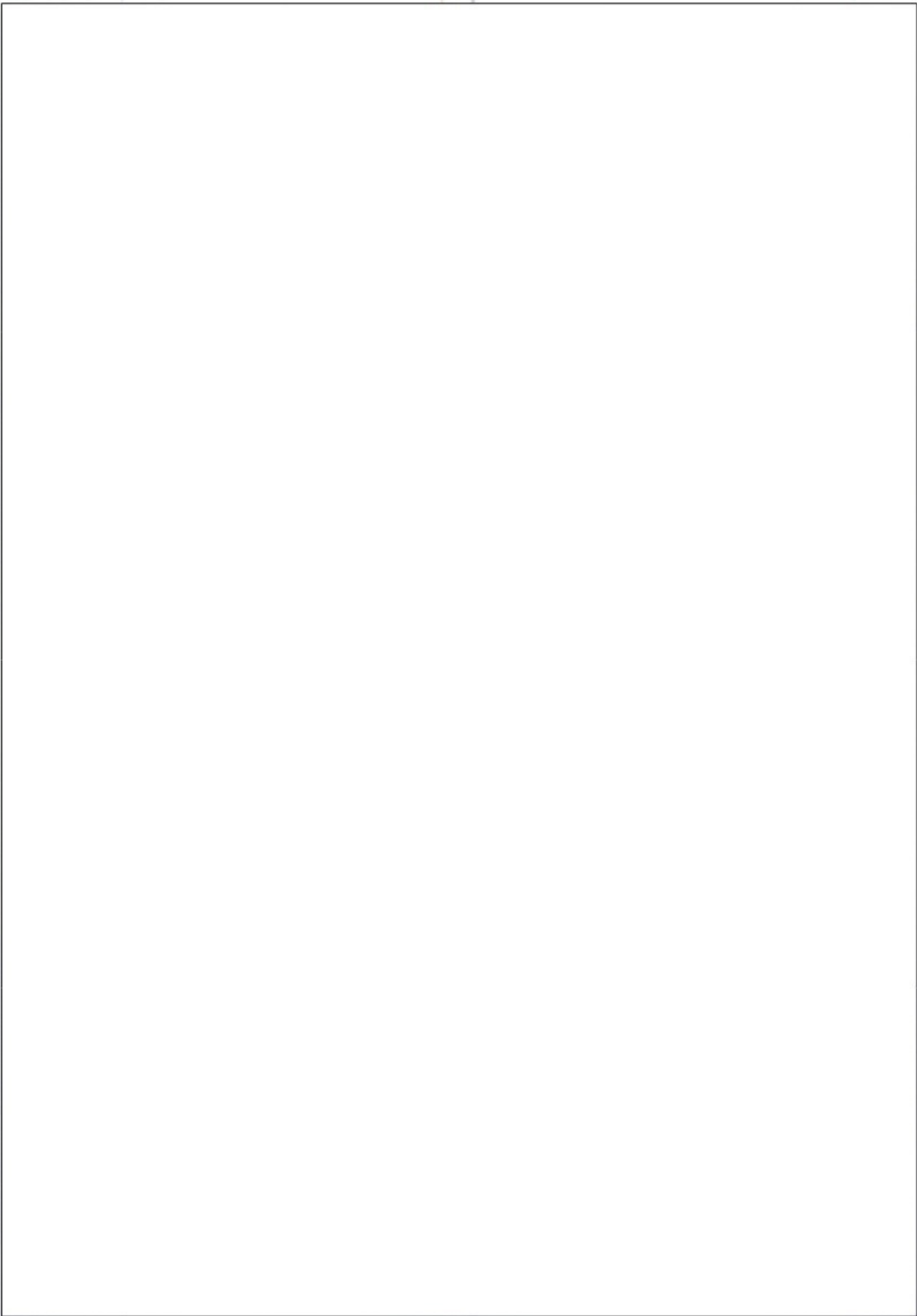
## **7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANIH NEPREMIČNIN**

### **7.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN**

Predmet cenitve je 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.091 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.609 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in 1/3 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica.

### **7.2 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČ**







**2. DEL NEPREMIČNIN;** gozdna zemljišča, parcelne številke **1023/0, 1024/0 in 1025/0**, katastrska občina 2180 – Žirovnica, skupne površine zemljišč **26.186 m<sup>2</sup>**, so sosednja zemljišča. Teren je strmo nagnjen.





Fizični ogled 2. in 3. dela nepremičnin, zaradi vremenskih razmer (sneg) ni bil mogoč.

DOSTOP DO 2. IN 3. DELA ZEMLJIŠČ PO GOZDNI CESTI



**III. - PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA 1023/0, VPISANEM V ZEMLJIŠKEM KATASTRU, KATASTRSKA OBČINA 2180 - ŽIROVNICA**

	PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	
1.	1023/0	Gozdno zemljišče	11.110 m <sup>2</sup>
		<b>SKUPAJ:</b>	<b>11.110 m<sup>2</sup></b>

	NAMENSKA RABA:	
	Gozdna zemljišča	11.110 m <sup>2</sup>
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>11.110 m<sup>2</sup></b>

IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA 1023/0, KATASTRSKA OBČINA 2180 – ŽIROVNICA





**IV. - PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA 1024/0, VPISANEM  
V ZEMLJIŠKEM KATASTRU, KATASTRSKA OBČINA  
2180 - ŽIROVNICA**

PARC. ŠT.:		DEJANSKA RABA:	
1.	1024/0	Gozdno zemljišče	5.046 m <sup>2</sup>
		<b>SKUPAJ:</b>	<b>5.046 m<sup>2</sup></b>

NAMENSKA RABA:			
		Gozdna zemljišča	5.046 m <sup>2</sup>
		<b>SKUPAJ:</b>	<b>5.046 m<sup>2</sup></b>

**IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA 1024/0, KATASTRSKA OBČINA 2180 – ŽIROVNICA**



**V. - PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA 1025/0, VPISANEM  
V ZEMLJIŠKEM KATASTRU, KATASTRSKA OBČINA  
2180 - ŽIROVNICA**

PARC. ŠT.:		DEJANSKA RABA:	
1.	1025/0	Gozdno zemljišče	10.030 m <sup>2</sup>
		<b>SKUPAJ:</b>	<b>10.030 m<sup>2</sup></b>

NAMENSKA RABA:			
		Gozdna zemljišča	10.030 m <sup>2</sup>
		<b>SKUPAJ:</b>	<b>10.030 m<sup>2</sup></b>



IZRIS ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA 1025/0, KATASTRSKA OBČINA 2180 – ŽIROVNICA





## **8 OCENA VREDNOSTI**

### **8.1 SPLOŠNO**

Pri vrednotenju sem preveril primernost uporabe treh pristopov in sicer ocenjevanje vrednosti po načinu dokapitalizacije donosa, ocenjevanje po nabavno vrednostnem načinu in ocenjevanje vrednosti po načinu primerljivih prodaj. Po tehtnem premisleku, sem se odločil, da pri vrednotenju ocenjevanih nepremičnin **uporabim kombinacijo pristopa primerljivih prodaj (zemljišča) in nabavno vrednostnega načina** (lesena stavba na zemljišču parcelna številka 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica).

**Način primerljivih prodaj nepremičnin** predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujemo tržno vrednost obravnavane nepremičnine, na podlagi cen

dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevana (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu,
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno ocenjevano nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevana nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

- raziskava tržišča,
- verifikacija podatkov o prodanih transakcijah,
- izvedba prilagoditve.

**Nabavno vrednostni način – imenovan tudi stroškovni način**, temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine, z enako uporabnostjo, v bližini.

Prvo ocenim vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo. Pri vrednotenju zemljišča so v ceni zemljišča upoštevane tako značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot tudi primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Drugo določimo vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje, po trenutnih cenah, za stavbo z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun vrednosti bom uporabil nadomestne stroške in ne



reprodukcijskih stroškov, saj ni verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi in drugimi pomanjkljivostmi. Posebej ocenim stroške izgradnje objekta in posebej elemente stroškov zunanje ureditve.

Tretje ocenim zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi fizičnega poslabšanja. Pri fizičnem poslabšanju ocenim, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.

Nabavno vrednostni ima nekatere pomanjkljivosti. Zelo težko je izmeriti zmanjšanje vrednosti stavb, še posebej, če so starejše od deset ali več let. Težko je reproducirati novo stavbo z zmanjšano vrednostjo. V takem primeru dobimo neprimerne ocene, ne le zaradi težav pri ocenjevanju reprodukcijskih stroškov, ampak tudi zato, ker obstoječe izboljšave niso nujno tudi najboljša in najbolj smotrna uporaba pripadajočega zemljišča.

## **8.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA**

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavanim nepremičninam, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije. Za primerljive nepremičnine sem izbral nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

## **8.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH**

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavanim nepremičninam, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, kamor so zakonsko dolžni dostavljati podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, Davčna uprava Republike Slovenije, nepremičninski agenti, notarji in upravne enote. Za primerljive nepremičnine sem izbral nepremičnine, locirane na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti. Vse primerljive nepremičnine sem si tudi fizično ogledal.

## **8.4 IZVEDBA PRILAGODITEV**

Zaradi razlik med ocenjevanimi in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnost ocenjevanih nepremičnin.

Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati, sledeče:

- prenesene nepremičninske pravice,
- pogoji financiranja,
- prodajni pogoji,
- izdatki zabeleženi takoj po nakupu,
- tržni pogoji,
- lokacija,
- fizične značilnosti,
- gospodarske značilnosti,
- uporabnost in premične sestavine pri prodaji.

Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo. Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:

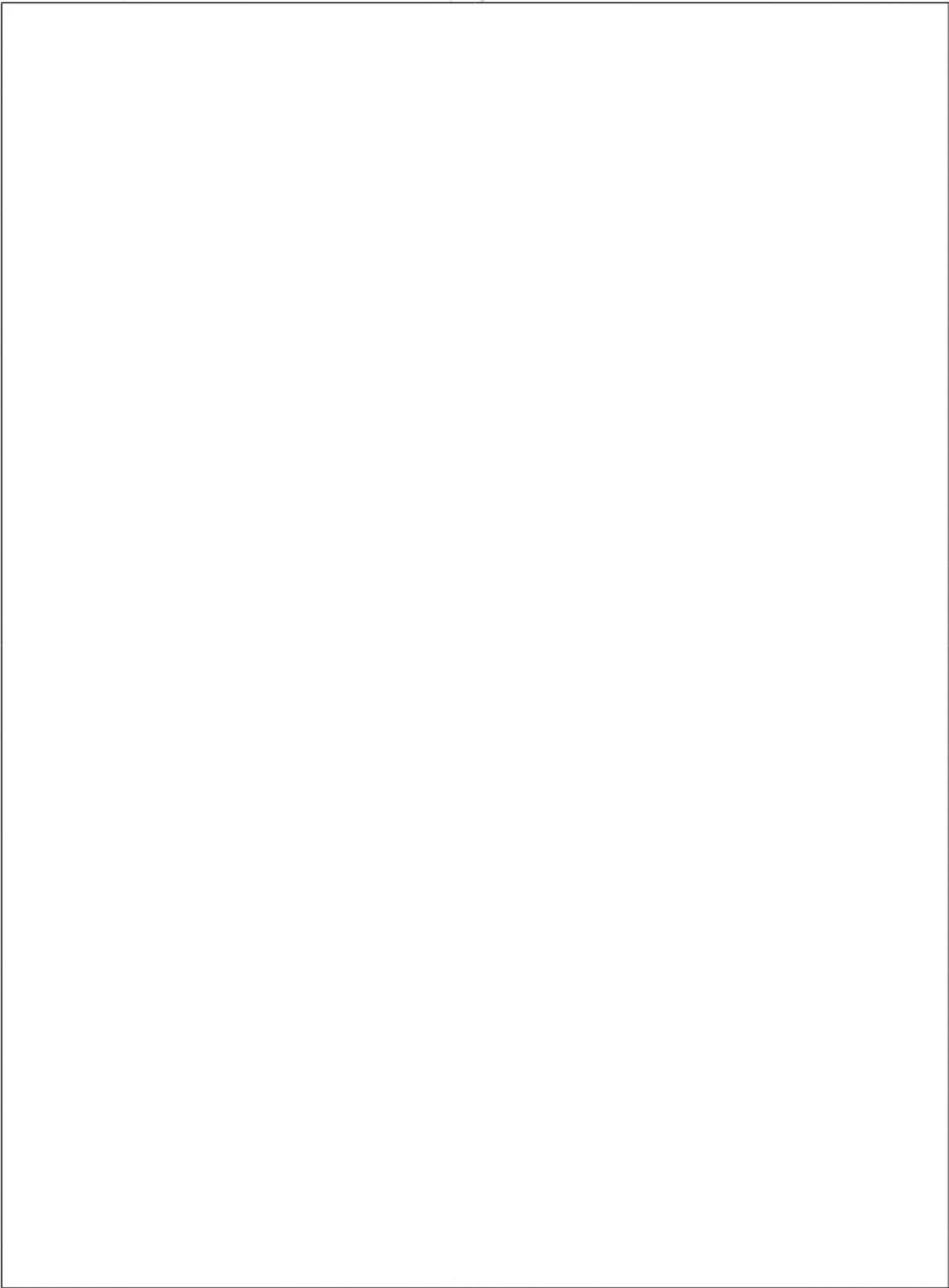
- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

V danem primeru, sem glede na značilnosti primerljivih nepremičnin, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin.

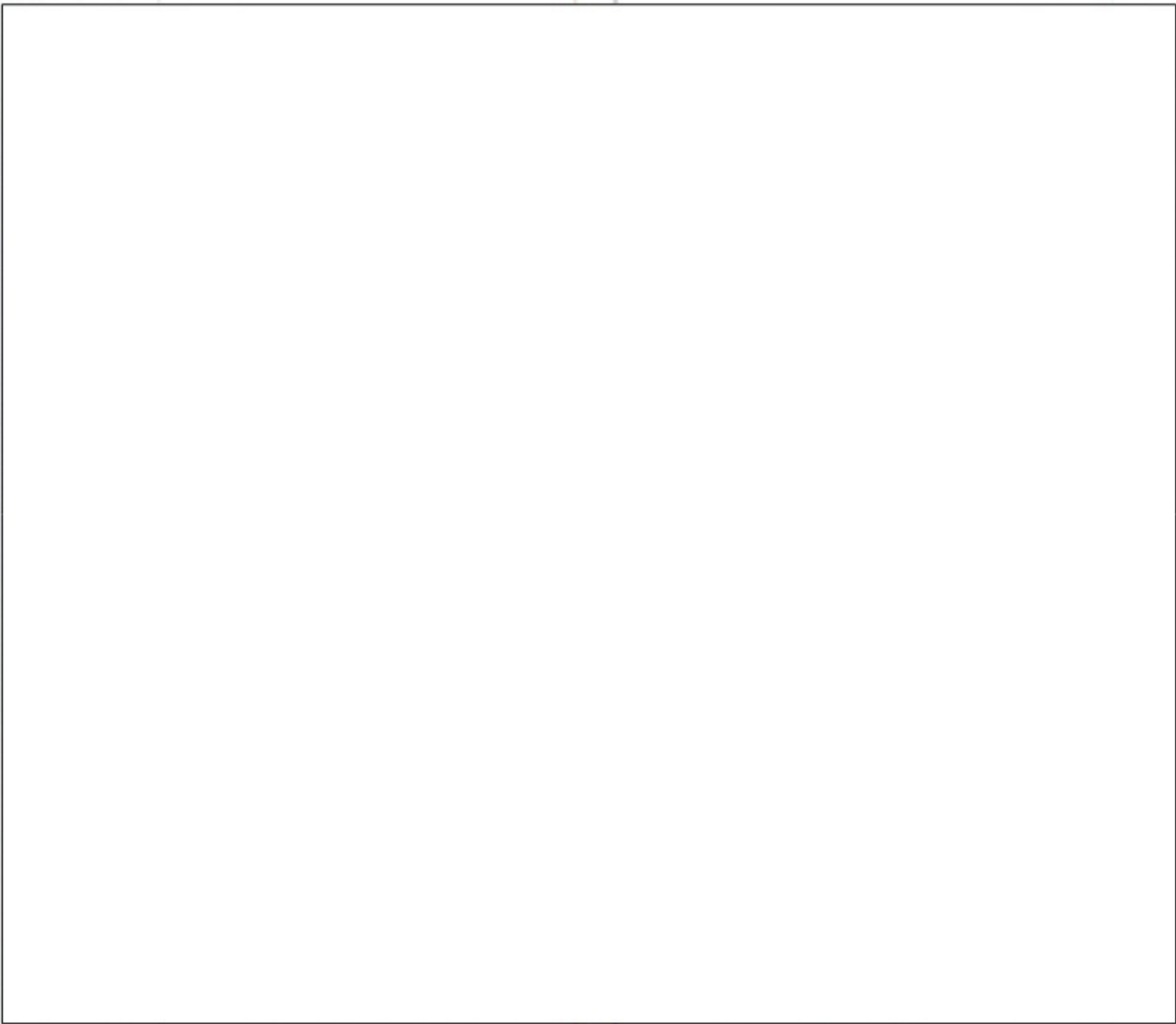
Zbrane podatke prilagajam razlikam ocenjevane nepremičnine na primerljivih nepremičninah.















## 8.7 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH GOZDNIH ZEMLJIŠČ

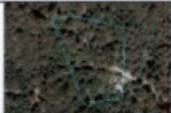
1.	PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	gozdno zemljišče	gozdna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2180 - Žirovnica	2180 - Žirovnica	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	985/12, 1019/2, 1019/1 in 1019/3	1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18	0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	15.709 m <sup>2</sup>	33.135 m <sup>2</sup>	0	
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0	
DATUM POSLA:	19.07.2013		0	
PRILAGODITEV:			0 %	
PRODAJNA CENA ZA m <sup>2</sup> :	0,29 Eur/m <sup>2</sup>		0,29 Eur/m <sup>2</sup>	

2.	PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE			
PARAMETER:	PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:	OCENJEVANA NEPREMIČNINA:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	gozdno zemljišče	gozdna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2180 - Žirovnica	2180 - Žirovnica	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1054/0 in 1524/0	1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18	0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	30.737 m <sup>2</sup>	33.135 m <sup>2</sup>	0	
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0	
DATUM POSLA:	08.07.2013		0	
PRILAGODITEV:			0 %	
PRODAJNA CENA ZA m <sup>2</sup> :	0,40 Eur/m <sup>2</sup>		0,40 Eur/m <sup>2</sup>	



<b>3.</b>	<b>PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:</b>	<b>OCENJEVANA NEPREMIČNINA:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	gozdno zemljišče	gozdna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2182 - Doslovče	2180 - Žirovnica	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1253/11	1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18	0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	18.936 m <sup>2</sup>	33.135 m <sup>2</sup>	0	
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0	
DATUM POSLA:	07.05.2013		+ 1	
PRILAGODITEV:			+ 1 %	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	0,26 Eur/m <sup>2</sup>		<b>0,26 Eur/m<sup>2</sup></b>	

<b>4.</b>	<b>PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:</b>	<b>OCENJEVANA NEPREMIČNINA:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	gozdno zemljišče	gozdna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2178 – Koroška Bela	2180 - Žirovnica	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	597/158 in 597/5	1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18	0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	55.280 m <sup>2</sup>	33.135 m <sup>2</sup>	0	
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0	
DATUM POSLA:	15.01.2013		+ 1	
PRILAGODITEV:			+ 1 %	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	0,45 Eur/m <sup>2</sup>		<b>0,45 Eur/m<sup>2</sup></b>	

<b>5.</b>	<b>PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVE NEPREMIČNINE</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVA NEPREMIČNINA:</b>	<b>OCENJEVANA NEPREMIČNINA:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	gozdno zemljišče	gozdna zemljišča	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2182 - Doslovče	2180 - Žirovnica	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1406/0 in 1407/0	1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18	0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	primerljiv		0	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE ZEMLJIŠČA:	primerljive		0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	19.354 m <sup>2</sup>	33.135 m <sup>2</sup>	0	
VRSTA POSLA:	dejansko sklenjen posel		0	
DATUM POSLA:	20.04.2001		- 1	
PRILAGODITEV:			- 1 %	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	0,57 Eur/m <sup>2</sup>		<b>0,56 Eur/m<sup>2</sup></b>	

POVPREČNA CENA ZA M<sup>2</sup> GOZDNEGA ZEMLJIŠČA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH GOZDNIH ZEMLJIŠČ:

**0,39 Eur/m<sup>2</sup>** gozdnega zemljišča



## 8.8 OCENJENA VREDNOST GOZDNIH ZEMLJIŠČ PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ocenjena vrednost gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 24.02.2014:

ZEMLJIŠČE PARC. ŠT.:	POVRŠINA:	Eur/m <sup>2</sup>	SKUPAJ:
<b>1023/0</b>	11.110 m <sup>2</sup>	0,39 Eur/m <sup>2</sup>	<b>4.332,90 Eur</b>
<b>1024/0</b>	5.046 m <sup>2</sup>	0,39 Eur/m <sup>2</sup>	<b>1.967,94 Eur</b>
<b>1025/0</b>	10.030 m <sup>2</sup>	0,39 Eur/m <sup>2</sup>	<b>3.911,70 Eur</b>
<b>1085/18</b>	6.949 m <sup>2</sup>	0,39 Eur/m <sup>2</sup>	<b>2.710,11 Eur</b>

Na zemljišču, parcelna številka 1085/18, katastrska občina 2180 – Žirovnica, stoji tudi manjša, lesena, pritlična, stavba, številka stavbe 8, neto tlorisne površine 18,00 m<sup>2</sup>, višine stavbe 5,70 m, postavljene leta 1973. **Glede na to, da fizični ogled stavbe, zaradi vremenskih razmer (sneg) ni bil mogoč, sem podatke o stavbi pridobil iz javne evidence Geodetske uprave Republike Slovenije.**

Nadomestitvene stroške stavbe za m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe, sem pridobil na gradbenem portalu, kjer so s pokalkulacijami v % ovrednotena GOI dela za različne tipe objektov (preko 500) ter določene vrednosti projektov za konkreten objekt. Pri tem sem upošteval leto izgradnje, leto obnove, ekonomsko življenjsko dobo, kronološko življenjsko dobo, dejansko življenjsko dobo, preostalo življenjsko dobo, fizično stanje ter procent odpisa (amortizacija). **Zemljišče ni upoštevano v izračunu ocene vrednosti stavbe.**

Ocenjena vrednost lesene stavbe, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, katera stoji na zemljišču parcelna številka 1085/18, katastrska občina 2180 – Žirovnica, znaša, po nabavno vrednostnem načinu, na dan 24.02.2014:

$$18 \text{ m}^2 \text{ neto tlorisne površine} \times 250 \text{ Eur} = \underline{\underline{4.500 \text{ Eur}}}$$



**8.9 PRILAGODITEV OCENJENIH VREDNOSTI  
NEPREMIČNIN NA DELEŽE, KATERI SO PREDMET  
OCENJEVANJA IN REKAPITULACIJA  
OCENJENIH VREDNOSTI**

<b>ZEMLJIŠČE PARC. ŠT.:</b>	<b>OCENJENA VREDNOST:</b>	<b>OCENJEVANI DELEŽ:</b>	<b>OCENJENA VREDNOST DELEŽEV:</b>
<b>1148/0</b>	3.229,36 Eur	<b>1/3</b>	<b>1.076 Eur</b>
<b>1150/1</b>	4.762,64 Eur	<b>1/3</b>	<b>1.588 Eur</b>
<b>1023/0</b>	4.332,90 Eur	<b>1/4</b>	<b>1.083 Eur</b>
<b>1024/0</b>	1.967,94 Eur	<b>1/4</b>	<b>492 Eur</b>
<b>1025/0</b>	3.911,70 Eur	<b>1/4</b>	<b>978 Eur</b>
<b>1085/18 stavba</b>	2.710,11 Eur 4.500,00 Eur	<b>1/3</b>	<b>2.403 Eur</b>
		<b>SKUPAJ:</b>	<b><u>7.620 Eur</u></b>



## 9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavanih nepremičnin, 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.091 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/3 deleža kmetijskega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 1.609 m<sup>2</sup>, pri Mostah, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 11.110 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 5.046 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, 1/4 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 10.030 m<sup>2</sup>, med Mostami in Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica in 1/3 deleža gozdnega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, skupne površine zemljišča 6.949 m<sup>2</sup>, skupaj z leseno stavbo, številka stavbe 8, neto tlorisne površine stavbe 18,00 m<sup>2</sup>, pod Valvasorjevim domom, v občini Žirovnica, na dan 24.02.2014:

- 1/3 zemljišča parc. št. 1148/0:	1.076 Eur
- 1/3 zemljišča parc. št. 1150/1:	1.588 Eur
- 1/4 zemljišča parc. št. 1023/0:	1.083 Eur
- 1/4 zemljišča parc. št. 1024/0:	492 Eur
- 1/4 zemljišča parc. št. 1025/0:	978 Eur
- 1/3 zemljišča parc. št. 1085/18, skupaj s stavbo:	<u>2.403 Eur</u>
SKUPAJ:	<u><b>7.620 Eur</b></u>

Miran BULOVEC  
zapriseženi sodni cenilec  
za gradbeno stroko  
Luznarjeva ulica 24  
4000 KRANJ



## **10 PRILOGE**

- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1148/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1150/1, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1023/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1024/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1025/0, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- sestavljen izpis za zemljišče, parcelna številka 1085/18, katastrska občina 2180 - Žirovnica, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 21.02.2014,
- opisni podatki o zemljiščih, parcelne številke 1148/0, 1150/1, 1023/0, 1024/0, 1025/0 in 1085/18, vsa zemljišča katastrska občina 2180 – Žirovnica.



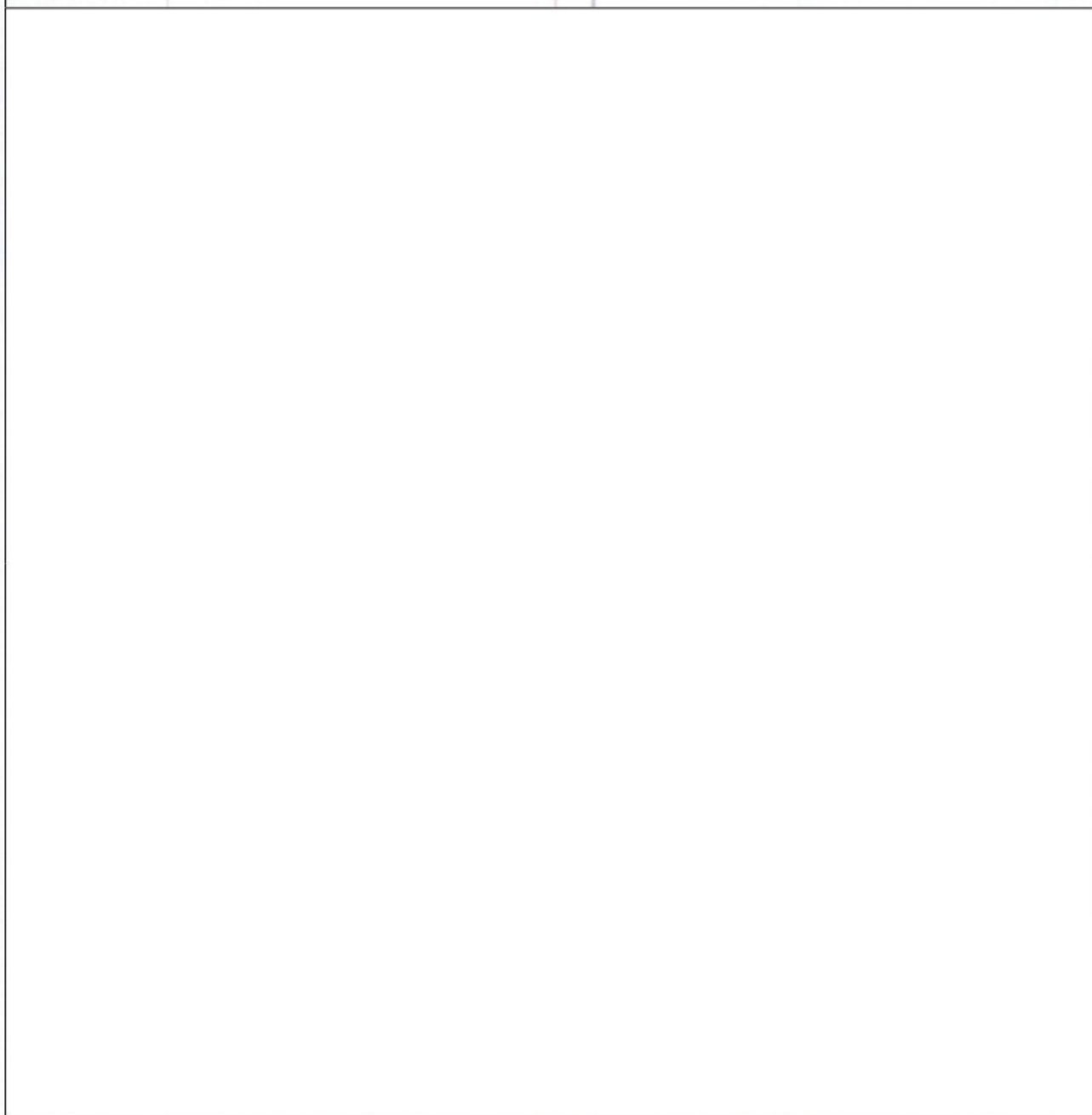


VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

**Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra**

čas izdelave izpisa: 21.2.2014 - 12:16:19







Informacijski sistem eZK

**Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra**  
čas izdelave izpisa: 21.2.2014 - 12:17:27





VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

**Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra**

čas izdelave izpisa: 21.2.2014 - 12:18:08

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 2180-1023/0-0  
parcela št. 1023/0 k.o. 2180 - ŽIROVNICA (ID 478538)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

dejanska raba:  
Gozdno zemljišče

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 4544090  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/4  
imetnik:  
1. EMŠO: 0508974\*\*\*\*\*  
osebno ime: Klemen Krničar  
naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4248 Lesce  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201944	14.11.2011 14:43:52	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4544091  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/4  
imetnik:  
1. EMŠO: 2406967\*\*\*\*\*  
osebno ime: Aleš Zupan  
naslov: Žirovnica 75 a, 4274 Žirovnica  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 4544092

**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/4  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 1505965\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Damjan Zupan  
 naslov: Finžgarjeva ulica 4 a , 4274 Žirovnica  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

**ID osnovnega položaja:** 4544093  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/4  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 0508974\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Klemen Krničar  
 naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4248 Lesce  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 23.05.2003 08:29:00

**omejitve:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201944	14.11.2011 14:43:52	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	14201944	
<b>čas začetka učinkovanja</b>	14.11.2011 14:43:52	
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	401 - vknjižena hipoteka	
<b>glavna nepremičnina:</b>	parcela št. 1023/0 k.o. 2180 - ŽIROVNICA (ID 478538)	
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>		
terjatev:	2.005,02 EUR	
obresti	zakonite zamudne	
tip dospelosti	2 - do odpoklica	
dodatni opis:		
Sklep Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 127/2011, z dne 14.11.2011.		
<b>imetnik:</b>		
1. matična številka:	5300231000	
firma / naziv:	POSLOVNI SISTEM MERCATOR d.d.	
naslov:	Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	14.11.2011 14:43:52	
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>		
	4544090	
	4544093	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>		
<b>ID</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
14201945	14.11.2011 14:43:52	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 14201945  
**čas začetka učinkovanja** 14.11.2011 14:43:52  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
 opr. št. postopka In 127/2011  
 dodatni opis:  
 Sklep Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 127/2011, z dne 14.11.2011.





VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 21.2.2014 - 12:18:59

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 2180-1024/0-0  
parcela št. 1024/0 k.o. 2180 - ŽIROVNICA (ID 310965)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

dejanska raba:  
Gozdno zemljišče

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 4544094  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/4  
imetnik:  
1. EMŠO: 0508974\*\*\*\*\*  
osebno ime: Klemen Krničar  
naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4248 Lesce  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201944	14.11.2011 14:43:52	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4544095  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/4  
imetnik:  
1. EMŠO: 2406967\*\*\*\*\*  
osebno ime: Aleš Zupan  
naslov: Žirovnica 75 a, 4274 Žirovnica  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 4544096



vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 1505965\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Damjan Zupan  
 naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4274 Žirovnica  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

ID osnovnega položaja: 4544097  
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
 delež: 1/4  
 imetnik:  
 1. EMŠO: 0508974\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Klemen Krničar  
 naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4248 Lesce  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 23.05.2003 08:29:00

**omejitve:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201944	14.11.2011 14:43:52	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe 14201944  
 čas začetka učinkovanja 14.11.2011 14:43:52  
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka  
 glavna nepremičnina: parcela št. 1023/0 k.o. 2180 - ŽIROVNICA (ID 478538)  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 terjatev: 2.005,02 EUR  
 obresti zakonite zamudne  
 tip dospelosti 2 - do odpoklica  
 dodatni opis:  
 Sklep Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 127/2011, z dne 14.11.2011.  
 imetnik:  
 1. matična številka: 5300231000  
 firma / naziv: POSLOVNI SISTEM MERCATOR d.d.  
 naslov: Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.11.2011 14:43:52  
 zveza - ID osnovnega položaja:  
 4544094  
 4544097

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201945	14.11.2011 14:43:52	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe 14201945  
 čas začetka učinkovanja 14.11.2011 14:43:52  
 vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe  
 podatki o vsebini pravice / zaznambe  
 organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
 opr. št. postopka In 127/2011  
 dodatni opis:  
 Sklep Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 127/2011, z dne 14.11.2011.





VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 21.2.2014 - 12:20:14

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: 2180-1025/0-0  
parcela št. 1025/0 k.o. 2180 - ŽIROVNICA (ID 4508944)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

dejanska raba:  
Gozdno zemljišče

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 4544098  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/4  
imetnik:  
1. EMŠO: 0508974\*\*\*\*\*  
osebno ime: Klemen Krničar  
naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4248 Lesce  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201944	14.11.2011 14:43:52	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 4544099  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/4  
imetnik:  
1. EMŠO: 2406967\*\*\*\*\*  
osebno ime: Aleš Zupan  
naslov: Žirovnica 75 a, 4274 Žirovnica  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 4544100

**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/4  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 1505965\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Damjan Zupan  
 naslov: Finžgarjeva ulica 4 a , 4274 Žirovnica  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

**omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*

**ID osnovnega položaja:** 4544101  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/4  
**imetnik:**  
 1. EMŠO: 0508974\*\*\*\*\*  
 osebno ime: Klemen Krničar  
 naslov: Finžgarjeva ulica 4 a, 4248 Lesce  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 23.05.2003 08:29:00

**omejitve:**

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201944	14.11.2011 14:43:52	401 - vknjižena hipoteka

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

**ID pravice / zaznambe** 14201944  
**čas začetka učinkovanja** 14.11.2011 14:43:52  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** parcela št. 1023/0 k.o. 2180 - ŽIROVNICA (ID 478538)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 terjatev: 2.005,02 EUR  
 obresti: zakonite zamudne  
 tip dospelosti: 2 - do odpoklica  
 dodatni opis:  
 Sklep Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 127/2011, z dne 14.11.2011.  
**imetnik:**  
 1. matična številka: 5300231000  
 firma / naziv: POSLOVNI SISTEM MERCATOR d.d.  
 naslov: Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 14.11.2011 14:43:52  
**zveza - ID osnovnega položaja:**  
 4544098  
 4544101

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14201945	14.11.2011 14:43:52	712 - zaznamba izvršbe

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

**ID pravice / zaznambe** 14201945  
**čas začetka učinkovanja** 14.11.2011 14:43:52  
**vrsta pravice / zaznambe** 712 - zaznamba izvršbe  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
 organ, ki vodi postopek: OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
 opr. št. postopka: In 127/2011  
 dodatni opis:  
 Sklep Okrajnega sodišča na Jesenicah opr. št. In 127/2011, z dne 14.11.2011.







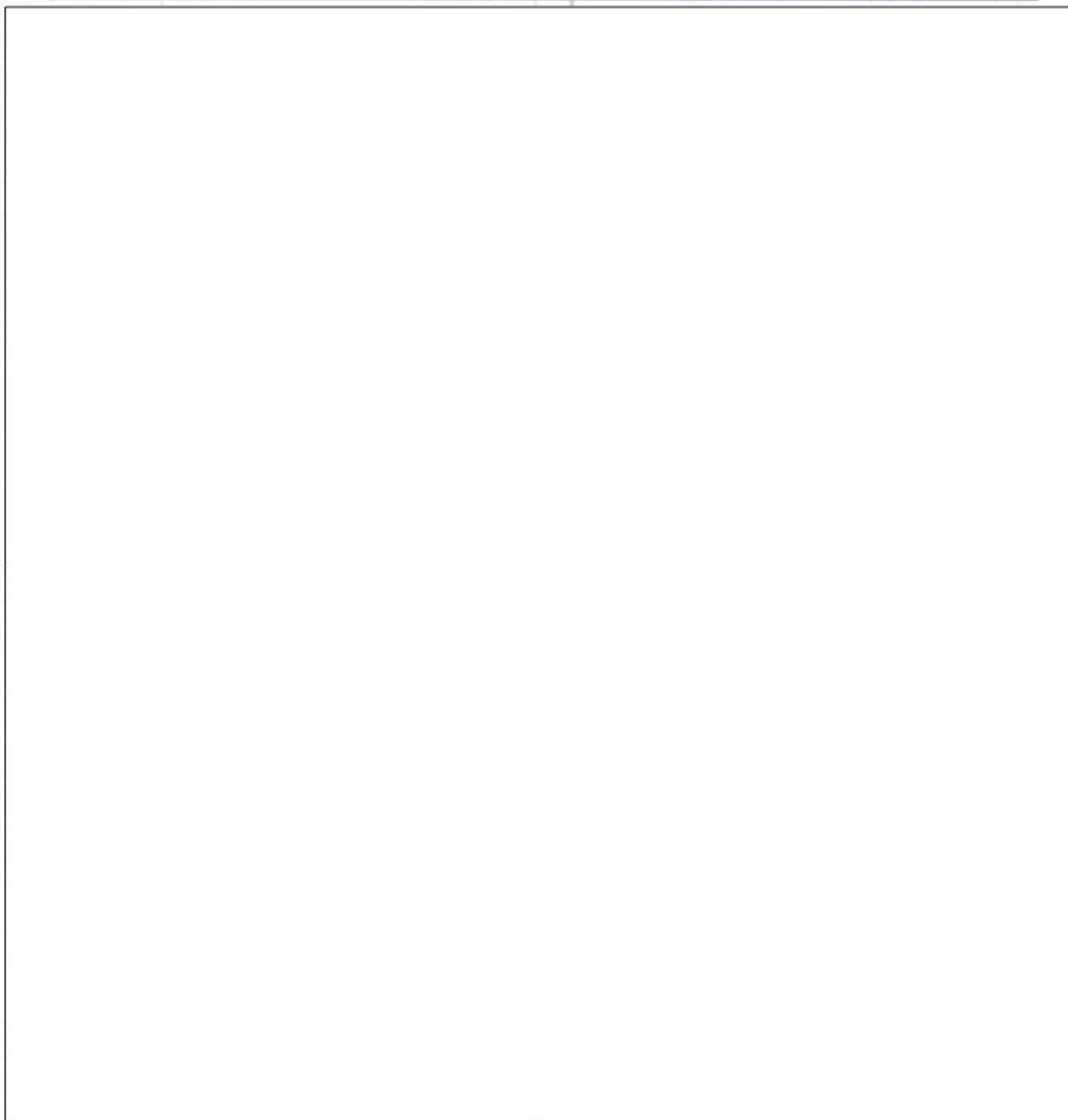
VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

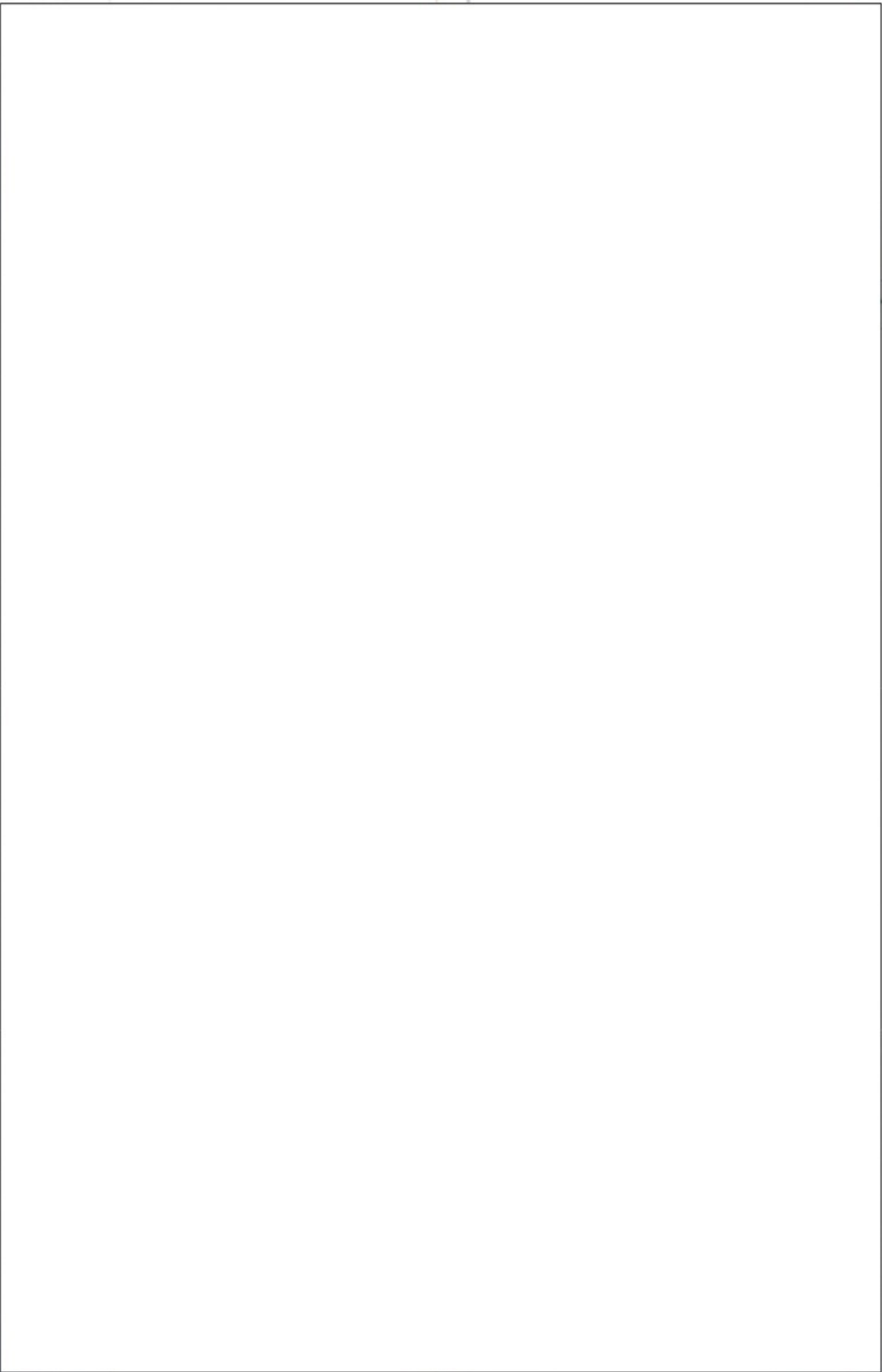
Informacijski sistem eŽK

**Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra**

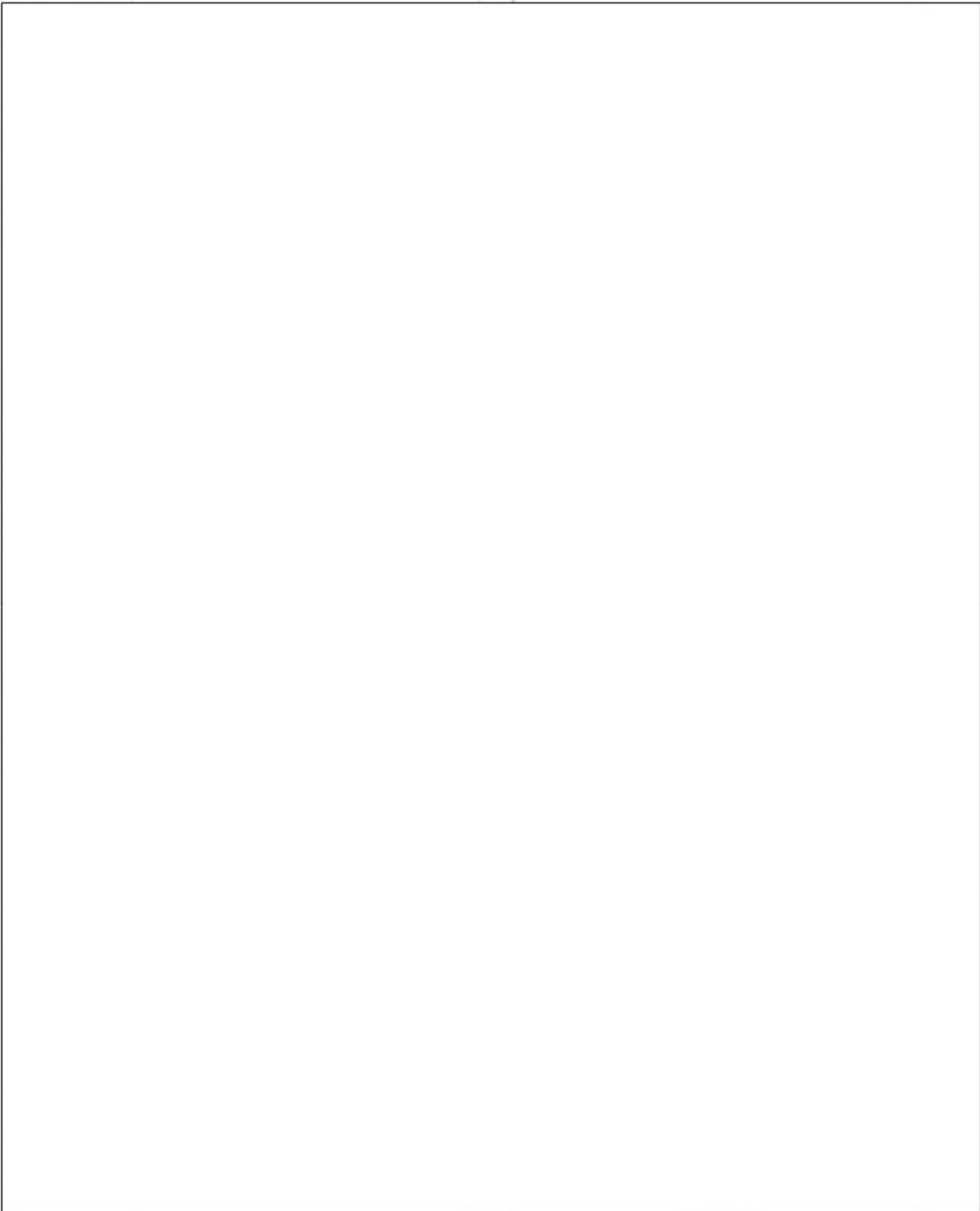
čas izdelave izpisa: 21.2.2014 - 12:21:18















### 3. – 1023/0



#### Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
2180 ŽIROVNICA	1023	11110	NE	16,11	€		

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2180 Številka parcele 1023

POVRŠINA PARCELE (M2)	11110
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Gozdno zemljišče	11110
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča	11110
BONITETNE TOČKE	21
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	11110
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	5
ODPRTOST GOZDA	90
POSEBNI REŽIMI ZA KMETOVANJE	DELEŽ (%)
G_ZAPRT	100
* Legenda	
PROIZVODNO OBMOČJE	Gorenjska regija



#### Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

## 4. – 1024/0



### Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
2180 ŽIROVNICA	1024	5046	NE	7,32	€		

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2180 Številka parcele 1024

POVRŠINA PARCELE (M2)	5046
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Gozdna zemljišče	5046
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča	5046
BONITETNE TOČKE	21
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	5046
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	5
ODPRTOST GOZDA	90
POSEBNI REŽIMI ZA KMETOVANJE	DELEŽ (%)
G_ZAPRT	100
* Legenda	



### Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe



## 5. – 1025/0



### Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz	
2180 ŽIROVNICA	1025	10030	NE	58,17	€		

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2180 Številka parcele 1025

POVRŠINA PARCELE (M2)	10030
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Gozdna zemljišče	10030
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča	10030
BONITETNE TOČKE	21
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	10030
RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	5
ODPRTOST GOZDA	90
PROIZVODNO OBMOČJE	Gorenjska regija



### Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe







