
POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Naročnik:

OKRAJNO SODIŠČE V TRBOVLJAH

Sklep:

opr. št 1194 I 201/2023

Izdelali:

KSENIJA KRSNIK

Sodna cenilka gradbene stroke,
podpodročij:

Stavbna zemljišča, nizke in visoke
gradnje

September, 2023

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

Okrajno sodišče v Trbovljah je izdalo sklep z opr. št. 1194 I 201/2023 z dne 26.6.2023, vročen 27.06.2023, ki me je imenovalo za sodno cenilko gradbene stroke, v izvršilni zadevi upnika Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, proti dolžnici: Mišel Tasunović, Sora 50 J, Medvode zaradi izterjave 1.667,49 €, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnin, ki so vpisane v zemljiško knjigo, ID znak 1879 813/2 v lasti dolžnice do 1/1.

Skladno z vašim sklepom sem izdelala cenitev zgoraj navedene nepremičnine.

Vrednosti nepremične – stavbno zemljišče znaša **2.097 €**.

Poročilo je dostavljeno na sodišče v PDF obliki, preko portala eSodstvo.

Spoštovani,

Za dodatna pojasnila sem vam vedno na volji.

Hvala za vaše zaupanje in lep pozdrav.

Ksenija Krsnik

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



POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Kazalo vsebine

I.	UVOD	4
A.	Naročnik	4
B.	Namen cenitve	4
C.	Identifikacija nepremičnine	4
D.	Valuta ocenjevanja vrednosti	4
E.	Standard vrednosti	4
F.	Datum ocenjevanja	4
G.	Datum izdelave poročila	4
H.	Viri informacij	5
I.	Uporabljene metode	5
	METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	7
J.	Vrsta poročila	9
K.	Predkupna pravica občine	9
L.	Odstopanja od MSOV 2020	9
M.	Podatki o ocenjevalki	9
II.	PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NAPREMIČNIN	10
A.	Občina Zagorje ob Savi in opis makro lokacije	11
B.	Analiza trga nepremičnin	13
III.	PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE	13
A.	Splošni opis ocenjevane nepremičnine	13
B.	Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)	17
IV.	CENITEV	18
A.	Cenitev	18
	Zaključek	19

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

I. UVOD

A. Naročnik

Okrajno sodišče v Trbovljah.

B. Namen cenitve

Določitev poštene tržne vrednosti nepremične, ki je vpisana v zemljiški knjigi z ID znak 1879 813/2 v lasti dolžnice do 1/1.

C. Identifikacija nepremičnine

Nepremičnina se nahajajo v k.o. 1879 Ržiše v naselju Zgornji Prhovec.

D. Valuta ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti je pripravljena v evrih.

E. Standard vrednosti

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

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

F. Datum ocenjevanja

Dolžnica se prošnji za skupni ogled ni odzvala. Ogled sem opravila 3.8.2023.

G. Datum izdelave poročila

Datum izdelave cenitvenega poročila je 3.9.2023, dokončanje 11.9.2023.

H. Viri informacij

Pri izdelavi poročila sem uporabila podatke iz:

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

I. Uporabljene metode

Standardi predvidevajo tri osnovne načine vrednotenja nepremičnin:

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

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

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

METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

vrednosti na določenem območju. Upoštevamo transakcije, ki so primerljive z obravnavano nepremičnino.

NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA (DOHODKOVNI PRISTOP)

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

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

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

Donos naložbe upošteva naslednje faktorje:

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

Mero donosa naložbe določimo z metodo dograjevanja.

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

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (STROŠKOVNI PRISTOP)

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

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

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

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

FUNKCIONALNO ZASTARANJE je izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti.

EKONOMSKO ZASTARANJE je zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih delavnikov.

METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Stavbno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Stavbo zemljišče ocenimo kot prosto tudi v primeru, ko moramo pri nepremičnini, ki jo sestavljata zemljišče in objekt navesti njuni vrednosti ločeno. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo stavbno zemljišče na osnovi njegove najgospodarnejše uporabe.

V primeru vrednotenja stavbnih zemljišč v praksi uporabljamo šest metod¹

- Metoda primerljivih prodaj,
- Metoda razporejanja, alokacije,
- Metoda izločevanja, ekstrakcije
- Metoda zemljiškega ostanka, reziduala zemljišča
- Metoda kapitalizacije zemljiške rente
- Metoda razvoja zemljišča

Metoda primerljivih prodaj je najbolj zanesljiva metoda vrednotenja zemljišč. Kadar vrednotimo zemljišče, ki je prosto ali pozidano po metodi primerljivih prodaj, ga vedno vrednotimo, kot da je prosto.

Lastnosti zemljišča, ki vplivajo na vrednost:

- Fizične lastnosti,

¹ Janez Kartnekar: Vrednotenje stavbnih zemljišč

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

- Velikost,
- Oblika,
- Cestna linija,
- Globina parcele,
- Vrsta parcele,
- Topografija,
- Vode, podtalnica, stoječa voda, poplavnost,
- Nosilnost zemljišča,
- Pravne in lokacijske lastnost.

Prodaje prostih zemljišč, ki so podobne in imajo slične karakteristike obravnavanemu zemljišču, primerjamo po naslednjih elementih:

- Datum prodaje,
- Pogoji prodaje,
- Financiranje,
- Lokacija,
- Fizične karakteristike,
- Možnost uporabe.

Metoda razporejanja, alokacije je metoda, s katero vrednost zemljišča izločimo iz prodaje izboljšanega zemljišča (zemljišče z objektom). Ta metoda je tipično uporabna v pozidanih soseskah.

Metoda izločevanja, ekstrakcije je posredna primerjalna metoda. Pri tej metodi ocenimo vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizirano amortizacijo, in z izločevanjem tako dobljene vrednosti izboljšave iz celotne cene primerljive nepremičnine dobimo vrednost ocenjevanega stavbnega zemljišča.

Metoda zemljiškega ostanka, reziduala je metoda, ki temelji na principu presežene produktivnosti. Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega in potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki ostane objektu.

Metoda kapitalizacije zemljiške rente je vezana na oddajo/uporabo zemljišča. Zemljiška renta je vsota denarja, ki jo najemnik/uporabnik plačuje lastniku zemljišča kot nadomestilo za pravico uporabe zemljišča. V primeru, da je določena renta enaka tržni renti, lahko z njeno kapitalizacijo določimo vrednost zemljišča.

Metoda razvoja zemljišča je uporabna le za oceno vrednosti obsežnega prostega zemljišča, ki ga lahko smiselno razdelimo na primerne gradbene parcele. Metoda razvoja zemljišča

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

pokaže, kako vrednost prostega (nerazvitega) zemljišča ekonomsko odseva pri pričakovani vrednosti razvitega zemljišča.

J. Vrsta poročila

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

K. Predkupna pravica občine

Izjava Občine Zagorje ob Savi št. 478-167/2023-2 z dne 11.9.2023 (prejeto po e- pošti), da predkupne pravice ne uveljavlja.

L. Odstopanja od MSOV 2020

Odstopanj od MSOV 2020 ni.

M. Podatki o ocenjevalki

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

II. PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NAPREMIČNIN

Ključni makroekonomski kazalniki													
	2019	2020	2021	21Q2	21Q3	21Q4	2019	2020	2021	21Q2	21Q3	21Q4	
	Slovenija						evropsko območje						
Gospodarska gibanja	medletno stopnje rasti v %												
BDP	3,3	-4,2	8,1	16,1	5,0	10,4	1,6	-6,4	5,3	14,9	4,0	4,4	
- industrija	6,9	-3,3	9,7	26,9	6,3	4,9	0,2	-6,8	7,8	22,9	5,6	1,7	
- gradbeništvo	8,1	-2,0	2,8	8,7	2,5	0,4	2,0	-5,3	5,0	18,9	1,3	0,7	
- storitve pretežno javnega sektorja	1,7	3,0	1,8	2,7	0,2	2,7	1,1	-3,0	3,6	9,9	2,0	2,3	
- storitve pretežno zasebnega sektorja	3,8	-4,5	8,4	17,2	6,0	10,6	1,7	-7,1	5,6	15,8	4,6	4,9	
Domača potrošnja	3,3	-4,6	10,8	18,6	9,7	13,9	2,5	-6,2	4,2	12,4	3,7	5,3	
- država	2,0	4,2	3,9	4,4	3,2	7,0	1,8	1,1	3,8	7,9	2,6	2,4	
- gospodinjstva in NPISG	4,8	-6,6	11,6	17,9	7,2	22,8	1,3	-7,9	3,5	12,3	2,8	5,8	
- bruto investicije	0,6	-7,3	15,5	36,3	24,5	0,8	5,8	-9,0	6,2	17,5	7,3	7,2	
- bruto investicije v osnovna sredstva	5,5	-8,2	12,3	20,4	10,5	11,0	6,8	-7,0	4,3	19,2	3,0	3,5	
- prispevek zalog k rasti BDP, v o. t.	-0,9	0,1	0,8	3,2	2,4	-2,0	-0,1	-0,5	0,4	-0,3	0,9	0,8	
Trg dela	v %												
Zaposlenost	2,5	-0,6	1,4	1,4	2,6	2,7	1,3	-1,5	1,1	1,9	2,1	2,2	
- pretežno zasebni sektor (brz OPQ)	2,6	-1,2	1,1	1,0	2,5	2,7	1,3	-2,3	0,8	1,7	2,1	2,3	
- pretežno javne storitve (OPQ)	1,8	2,2	2,6	2,9	2,7	2,4	1,4	0,9	2,1	2,8	2,1	2,0	
Sredstva za zaposlene na zaposlenega	5,0	3,5	5,4	8,4	5,6	1,3	2,1	-0,6	4,0	7,4	3,4	3,2	
- pretežno zasebni sektor (brz OPQ)	4,5	1,7	5,5	8,2	5,8	5,7	2,1	-1,9	4,9	9,6	3,8	4,4	
- pretežno javne storitve (OPQ)	6,5	9,5	4,9	13,0	13,0	4,9	2,3	2,4	1,8	2,2	2,3	0,6	
Stroški dela na enoto proizvoda, nominalno*	4,2	7,7	-1,3	-5,4	3,2	-5,8	1,9	4,6	-0,3	-4,7	1,5	1,0	
Stroški dela na enoto proizvoda, realno**	1,9	6,3	-3,6	-7,3	-0,3	-8,6	0,2	2,9	-2,2	-5,3	-1,4	-1,9	
ILO stopnja brezposelnosti	4,5	5,0	4,7	4,3	4,5	4,5	7,6	7,9	...	7,9	7,4	...	
Menjava s tujino	medletno stopnje rasti v %												
Teški račun plačilne bilance v % BDP***	6,0	7,4	3,3	6,1	5,1	3,3	2,3	1,9	2,6	2,8	2,8	2,6	
Prispevek neto izvoza k rasti BDP, v o. t.	0,3	-0,1	-1,6	-0,8	-3,7	-2,3	-0,8	-0,4	1,4	2,8	0,5	-0,6	
Realni izvoz blaga in storitev	4,5	-8,7	13,2	30,5	11,6	12,1	2,7	-8,1	10,9	27,3	10,8	8,3	
Realni uvoz blaga in storitev	4,7	-9,6	17,4	36,1	19,1	16,8	4,7	-9,0	8,7	22,4	10,7	10,6	
Finandiranje	v % BDP												
Bilanca vsota bank	88,0	98,2	94,9	99,6	97,0	94,9	260,1	296,1	287,3	297,6	295,6	287,3	
Posojila podjetjem	19,9	20,2	19,3	19,5	19,2	19,3	36,0	40,1	38,1	38,9	38,3	38,1	
Posojila gospodinjstvom	22,0	22,9	21,7	22,0	22,0	21,7	48,0	53,2	51,6	52,3	52,0	51,6	
Inflacija	v %												
HICP	1,7	-0,3	2,0	2,1	2,3	4,5	1,2	0,3	2,6	1,8	2,8	4,6	
Osnovna (brez energentov, hrane, alkohola in tobaka)	1,9	0,8	0,9	0,4	0,8	2,4	1,0	0,7	1,5	0,9	1,4	2,4	
Javne finance	v % BDP												
Dolg države	65,6	79,8	74,7	80,1	79,7	74,7	83,5	97,3	...	98,2	97,5	...	
Saldo države***	0,4	-7,8	-5,2	-6,6	-6,5	-5,2	-0,6	-7,2	...	-6,9	-6,2	...	
- plačila obresti***	1,7	1,6	1,3	1,4	1,4	1,3	1,6	1,5	...	1,5	1,5	...	
- primarni saldo***	2,1	-6,2	-3,9	-5,1	-5,1	-3,9	1,0	-5,7	...	-5,4	-4,8	...	
Opomba: Podatki v tabeli so neprilagojeni sezoni in delovnim dnom.													
* Nominalni stroški dela na enoto proizvoda so količnik med nominalnimi sredstvi za zaposlene na zaposlenega in realno produktivnostjo dela.													
** Realni stroški dela na enoto proizvoda so količnik med nominalnimi sredstvi za zaposlene na zaposlenega in nominalno produktivnostjo dela.													
*** 4-črtna vsota.													
Vir: SURS, Eurostat, Banka Slovenije, ECB, Ministrstvo za finance RS, preučeni Banke Slovenije.													

Opomba: Podatki v tabeli so neprilagojeni sezoni in delovnim dnevom.

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

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

*** 4-črtletne dosežke vsote.

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

Vir: Banka Slovenije

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

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

A. Občina Zagorje ob Savi in opis makro lokacije

Občina Zagorje ob Savi leži v osrčju Slovenije. Z občinama Hrastnik in Trbovlje sestavljajo geografsko regijo Zasavje. Meji na občine Trbovlje, Radeče, Litija, Moravče, Lukovica, Kamnik, Vransko in Tabor. Zagorje ob Savi, Loke – Kisovec in Izlake so največja naselja v občini.



Območje občine Zagorje ob Savi

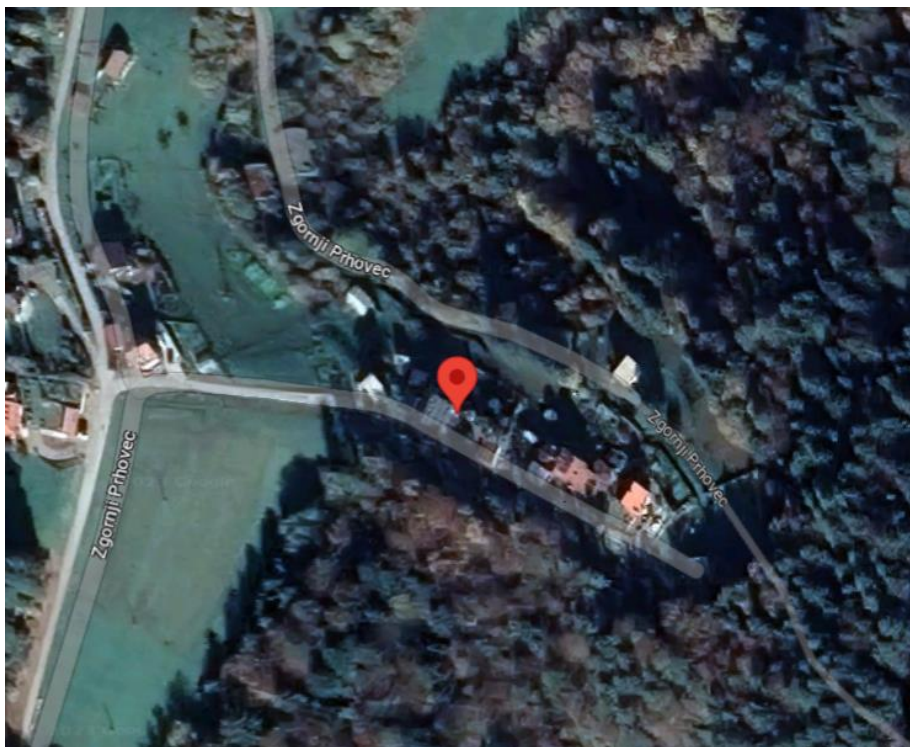
Vir: zemljevid Google

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

PODATKI ZA LETO 2021	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	147	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	16.328	2.107.007
Gostota naseljenosti - 1. julij	111	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	44,2	43,8
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-5,4	-0,9
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	3.798	804.432
Stopnja delovne aktivnosti (%)	67,9	66,7
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.131,37	1.270,30
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	452.119	137.819.826
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,3	10,6

Vir: SURS



Vir: zemeljevid Google

Mikro lokacija nepremičnine

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

B. Analiza trga nepremičnin

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

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

INDEKSI GIBANJA CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V LETU 2022

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v 4. četrletju 2019 v primerjavi s 4. četrletjem 2018 zvišale za 5,2%, največ so k dvigu prispevale nove nepremičnine, ki so se podražile za 9,4%. Trend rasti cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin, po padcu v drugi polovici leta 2015, rastejo že od začetka leta 2016. Cene rabljenih stanovanjskih hiš so se v 1 četrletju 2022 gleda na 1.četrletje 202 zvišale za 9,1%.

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

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

Cene stavbnih zemljišč sledijo cenam stanovanjskih nepremičninam. Po letu 2021 smo leta 2022 zabeležili rekordno rast cen stavbnih zemljišč, ki so na ravni države lani zrasle za 17%, vendar pretežno u urbanih območjih. Na ostalih območjih občutno manj, primer okolica Maribora samo 5% dvig cen stavbnih zemljišč.

III. PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE

A. Splošni opis ocenjevane nepremičnine

Predmet ocenjevanja je nepremičnina v naselju Zgornji Prhovec v naselju Izlake, k.o. 1879 Ržiše, ki je vpisana v zemljiški knjigi. Dolžnica je lastnica nepremične do 1/1. Na nepremičnini so vpisane hipoteke.

Nepremičnina je stavbno zemljišče v veliki strmini.

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Do nepremičnine (zahodna stran parcele) poteka odcep od lokalne ceste 480041 Izlake – Čemšenik, javna pot 982701 – Ovčje jame – Limovce – Polanšek in nato na javno pot 982702. Na vzhodni del parcele je možen dostop po nekategorizirani, makadamski služnostni poti.

Namenska raba prostora – OPN občine Zagorje ob Savi – stavbna zemljišča



Vir: PISO - OPN Zagorje ob Savi

Slike nepremičnine parce. št. 813/2 k.o. 1879 Ržiše



POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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



Slike: lastni arhiv

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Parcela 813/2

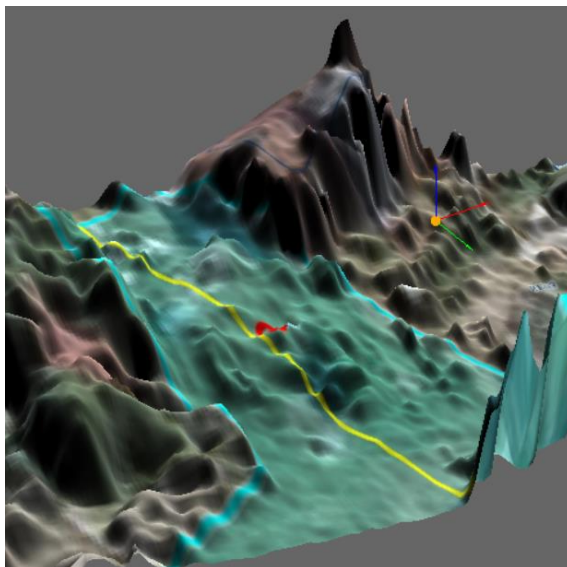
Katastrska občina: 1879 RŽIŠE
Parcelna številka: 813/2
Površina parcele: 662 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: /
Število bonitetnih točk: /
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine razpršene poselitve	100,0 %



Vir: GURS

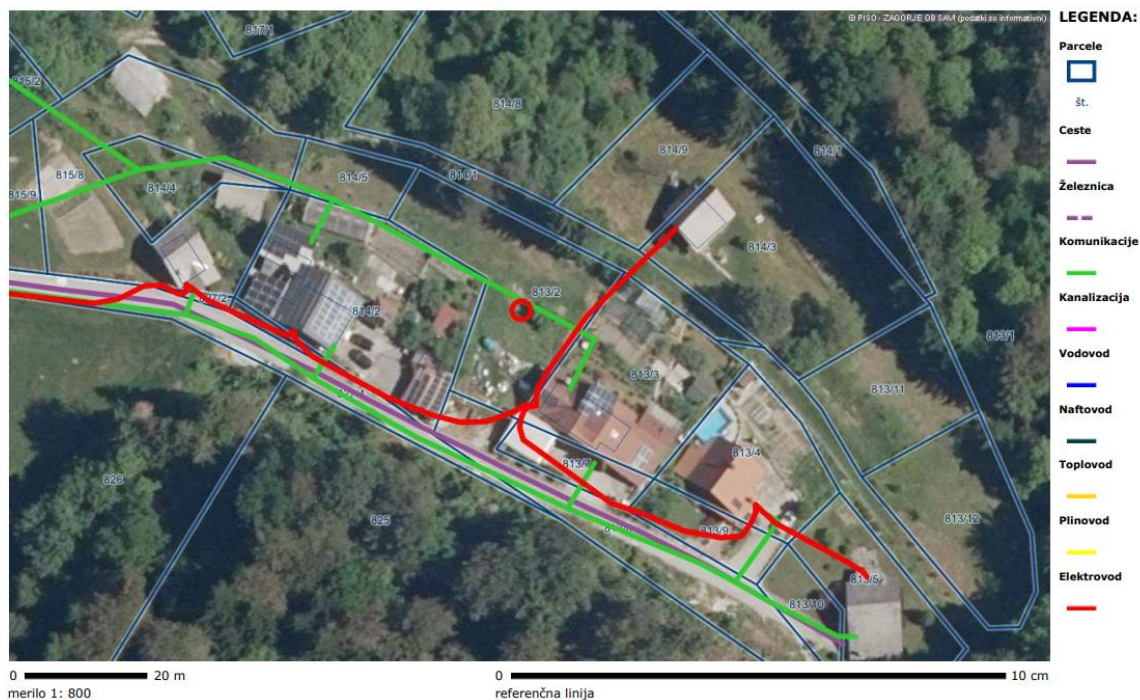


Naklon parcele (Piso)

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Gospodarska infrastruktura (GJI) > Skupen prikaz (Promet, En, Ko, Ek)



B. Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)

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

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

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

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

IV. CENITEV

A. Cenitev

CENITEV STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Cenitev je narejena na podlagi primerljivih prodaj in korigirana glede na dejansko stanje in lokacijo parcele, lega naklon in obremenitev parcele.

Primerljiva prodaja 1 15.805€ (11 €/m²)

Sklenitev posla: Januar 2023
Lokacija: IZLAKE
Seznam prodanih nepremičnin:
- **Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno**
Površina parcele: 1.437 m²*

Primerljiva prodaja 2 2.000 €, (9,66 €/m²)

Sklenitev posla: Marec 2023
Lokacija: ZAVINE
Seznam prodanih nepremičnin:
- **Kmetijski objekt**
Površina: 70 m²*
Leto izgradnje: 1828*
- **Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno**
Površina parcele: 124 m²*
- **Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno)**
Površina parcele: 83 m²*

Opomba:

- Parcela ima več ko 30 % naklon in ji na podlagi tega zmanjšam vrednost za (-50 %).
- Po parceli poteka elektronska komunikacija (-20 %)
- Upoštevam 2,5% podražitev stavbnih zemljišč, glede na število prodaj na območju občine Zagorje ob Savi.

VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

$$V = \left(10,30 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 1,025 \times 0,30 \times 662 \text{m}^2 \right) = 2.096,72 \text{€}$$

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Zaključek

Okrajno sodišče v Trbovljah je izdalo sklep z opr. št. 1194 I 201/2023 z dne 26.6.2023, vročen 27.06.2023, ki me je imenovalo za sodno cenilko gradbene stroke, v izvršilni zadevi upnika: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, proti dolžnici: Mišel Tasunović, Sora 50 J, Medvode zaradi izterjave 1.667,49 €, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnin, ki so vpisane v zemljiško knjigo, ID znak 1879 813/2 v lasti dolžnice do 1/1.

tržna vrednost nepremične znaša

2.097 €

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

IZJAVA OCENJEVALKE

- a. Ocenjevalka: *Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, Sodna cenilka gradbene stroke, podpodročij visoke gradnje, nizke gradnje in stavbna zemljišča,*
- b. Kot sodna cenilka gradbene stroke imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene poštene tržne vrednosti nepremičnin,
- c. Ocenjevalka zagotavlja objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti,
- d. V poročilu so prikazani podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri točnosti,
- e. Ocenjevalka ni materialno povezana s stranko, ki je solastnica cenjenih nepremičnin in nimam osebnih interesov do predmetne nepremičnine,
- f. Ocenjevalka sem sposobna samostojno opraviti dano naročilo, brez pomoči dodatnih strokovnjakov,
- g. Plačilo za opravljeno storitev ocenitve vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
- h. Naročnica jamči, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali popolnoma točni, s strani ocenjevalke so prikazani in uporabljeni v dobri veri točnosti,
- i. Ocenjevanje vrednosti je opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi,
- j. Ogled je bil opravljen dne 3.8.2022
- k. Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS št. 106/2010, 91/2 in 2/15), ki vključuje Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list RS št. 106/2013, 106/13) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2020, veljavnost 31.1.2020.

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Ksenija Krsnik

Sodna cenilka gradbene stroke

Podpodročij: stavba zemljišča, nizke in
visoke gradnje

