

CENITVENO POROČILO

št. 13 S/2022- KGN (I 119/2021)

PREDMET CENITVE: STAVBNO ZEMLJIŠČE,
PARC. ŠT. 1812-241/64, DELEŽ DO 1/4
IN PARC. ŠT. 1812-241/63, DELEŽ DO 1/2
PARTIZANSKA CESTA 5,
1294 VIŠNJA GORA

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V GROSUPLJEM
ADAMIČEVA 6, 1290 GROSUPLJE

UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA,
GREGORČIČEVA 20, 1000 LJUBLJANA

DOLŽNIK: HAZIM HUSEJINOVIĆ,
PARTIZANSKA CESTA 5, 1294 VIŠNJA GORA

NAMEN CENITVE: DOLOČITEV TRŽNE VREDNOSTI
NEPREMIČNINE PER 22.12.2022

Cenilec in izvedenec gradbene stroke,
sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS
za prestrukturiranje in privatizacijo ter
za potrebe bank in finančnih organizacij
Članica Združenja SICGRAS

LJUBLJANA, 22.12.2022

KOGOVŠEK GILČVERT NIKOLAJA, univ.dipl.org.dela
Mokrška 17, 1000 LJUBLJANA
Tel/fax: 01-2833-212 , GSM 031-358-466
e-mail: nikolaja.gilcvert@telemach.net

POVZETEK

Predmet cenitve je: nepremičnina z ID znakom 1812-241/64, delež do 1/4 in 1812-241/63, delež do 1/2, k.o. 1812 Dedni dol, v naravi stavbno zemljišče – ograjen vrt z leseno uto na naslovu Partizanska cesta 5, 1294 Višnja gora.

Naročnik: Okrajno sodišče v Grosupljem (sklep št. I 119/2021 z dne 17.11.2022),
Adamičeva 6, 1290 Grosuplje

Upnik je: Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa zak. zast.
Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, 1000 Ljubljana.

Dolžnik je: Hazim Husejinović, Partizanska cesta 5, 1294 Višnja gora

Namen izdelave cenitve: zaradi ugotovitve tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi zaradi denarne terjatve ter poplačila upnika.

Datum veljavnosti: 22.12.2022

Datum izdelave: 22.12.2022

Datum ogleda: 22.12.2022

Posebne omejitve: ne

Ocena je izdelana po načinu primerljivih prodaj.

Standard vrednosti: tržna vrednost.

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

Površina zemljišča: 95 m² + 232 m²

Vrednost nepremičnine: **6.900,00 €**

VSEBINA

Naslovna stran	1
Povzetek	2
1. Splošno	4
2. Lokacija	6
3.1. Tehnični opis zemljišča	6
4. Vrednotenje	7
8. Zaključek	11
10. Priloge	12

1. SPLOŠNO

Cenitveno poročilo je izdelano na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Grosupljem, Adamičeva 6, 1290 Grosuplje (št. I 119/2021 z dne 17.11.2022 v izvršilni zadevi zaradi denarne terjatve ter poplačila upnika.

Upnik je: Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, 1000 Ljubljana.

Dolжник je: Hazim Husejinović, Partizanska cesta 5, 1294 Višnja gora

Predmet cenitve je: nepremičnina z ID znakom 1812-241/64, delež do 1/4 in 1812-241/63, delež do 1/2, k.o. 1812 Dedni dol, v naravi stavbno zemljišče – ograjen vrt z leseno uto na naslovu Partizanska cesta 5, 1294 Višnja gora.

Posebne omejitve: nepremičnina je v solastnini

Naloga po sklepu sodišča je: po ogledu nepremičnine dolžnika z ID znakom parc. 1812-241/64 v lasti dolžnika do 1/4 in parc. 1812-241/3, v lasti dolžnika do 1/2, na ogled katere naj povabi tako upnika kot dolžnika, ugotovi tržno vrednost navedenih nepremičnin, ter poda cenilno mnenje o njihovi tržni ceni, pri čemer naj upošteva vsa morebitna bremena in zasedenost objekta.

Nepremičnino ocenjujem, kot bremen (hipotek) prosto.

V zemljiški knjigi je vpisana hipoteka v korist upnika. Ker ni znano, koliko dolga je morebiti že odplačanega, tega bremena v cenitvi ne upoštevam.

Ocena je izdelana po načinu primerljivih prodaj.

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

Standard vrednosti v obravnavanem primeru je: tržna vrednost, ki je v tem primeru izdelana na podlagi tržnih vrednosti oz. primerljivih prodaj.

Posebna vrednost je znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za *posebnega kupca*.

Poštena vrednost je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank

Vrednost za naložbenika je vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.

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

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z naše strani preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

- 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.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni 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 posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- So v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- So prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila niti osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.
- Sem osebno opravila pregled posesti, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti.
- Mi pri izdelovanju poročila nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči.
- Sem seznanjena s tem, da je mnenje namenjeno strankama v mediacijskem postopku
- Da so vsi pridobljeni podatki zaupne narave
- Da je razkritje podatkov dovoljeno samo s soglasjem strank ali če tako zahteva zakon.

ZA CENITEV PREDMETNE NEPREMIČNINE SO UPORABLJENA NASLEDNJA MERILA:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. List RS 47/04)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
- Standardi in načela za ocenjevanje vrednosti nepremičnin – Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. list RS št. 56/2001)
- Slovenski standard SIST ISO 9836 – Standardi za lastnosti stavb
- Jugoslovanski standard z obvezno uporabo - Površina in prostornina zgradb - pogoji izračunavanja JUS U. C. 2. 100. - I - 1966 (Ur. list SFRJ št. 3/1966),
- Strokovno gradivo Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS, (Tržno vrednotenje 2003, Vestnik, Nepremičninski informator) in drugi pripomočki za gradbeno stroko,
- Strokovno gradivo Ameriškega združenja ocenjevalcev ASA pri Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, Ljubljana,
- Strokovno gradivo Slovenskega inštituta za revizijo, Ljubljana za ocenjevanje vrednosti nepremičnin,
- Publikacije in revije v zvezi s trgom in cenami nepremičnin (revija Nepremičnine, Delo, Dnevnik, Oglasnik, Finance, idr., podatki nepremičninskih organizacij na področju ljubljanske regije, lastna baza podatkov, Slonep, Trgoskop, CGS Cenilec, idr.),
- Ostali pripomočki Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Podružnica Ljubljana (Vestnik, Nepremičninski informator),
- Oglede na kraju samem dne 22.12.2022

- Prisotni: nihče, stranke so bile obveščene o ogledu
- Navedbe stranke pri ogledu: ne

2. LOKACIJA

Parceli št. 1812-241/64 in 1812-241/63 ležita skupaj pri hiši Partizanska cesta 5 v Višnji gori in sta situirani v območju razpršenega stanovanjskega naselja na JZ obrobju Višnje gore v občini Ivančna gorica.

Nepremičnina leži v območju stavbnih zemljišč.

Nepremičnina leži v območju stanovanjskih površin v enoti urejanja prostora z oznako VIG-4. Namenska raba: površine stanovanj.

Predel je pozidan pretežno z individualno stanovanjsko gradnjo in delno kmetijskimi objekti nižjega gabarita

Po gostoti naseljenosti spada lokacija (13. člen) v 1. skupino (gostota do 100 pr./ha).

Zemljišče je opremljeno z individualnimi in kolektivnimi komunalnimi napravami zadovoljive do srednje kategorije.

Zemljišče je opremljeno z vodovodnim omrežjem, javnim kanalizacijskim mešanim sistemom, električnim distributivnim omrežjem v kabelski izvedbi ali z zračnimi vodi, telefonskim naročniškim omrežjem v kabelski izvedbi in optičnim kablom.

Dovoz do objekta je po lokalni Partizanski cesti, ki je priključena na medkrajevno cesto v Višnja gori.

V naselju obratuje javni potniški promet, preskrba z objekti družbenega standarda in trgovinami v bližini ni urejena. Ceste v okolici so v asfaltni izvedbi brez robnikov, cestno opremo in prometno signalizacijo.

Okolica nima javnih parkirišč, parkiranje je možno na funkcionalnih zemljiščih, ima javno razsvetljava v kabelski izvedbi s kandelabri. Odvodnjavanje javnih površin je urejeno v meteorno kanalizacijo, na obrobju z odprtimi jarki. Motorni promet ni ločen od prometa pešcev.

3. TEHNIČNI OPIS ZEMLJIŠČA

Parceli št. 241/63 in 241/64 ležita skupaj ob Partizanski ulici v rahlem bregu nad cesto in sta ograjeni. Predstavljata vrt ob stanovanjski hiši Partizanska ulica 5 južno od hiše.

Parcela št. 241/63 v izmeri 232 m² leži vzporedno s hišo pravokotno na cesto. Porasla je s travo in mešanim drevjem. Ograja je lesena na betonskem podstavku. V bregu na vrhu parcele stoji lesena uta na betonskem podstavku. Dostop do ute je po betonskih stopnicah ob hiši.

Parcela št. 241/64 v izmeri 95 m² leži vzporedno s parc. št. 241/64 pravokotno na cesto, je ozka in podolgovata. Porasla je z mešanim drevjem.

4. VREDNOTENJE -

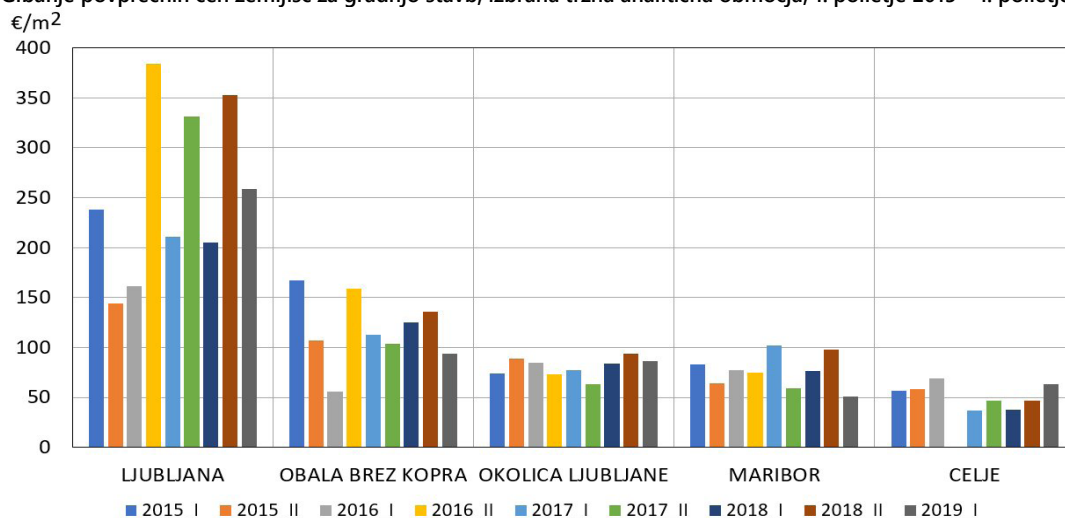
IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Analiza trga:

Ponudbene prodajne cene zazidljivih stavbnih zemljišč v Višnji gori in na širšem območju občine Ivančna gorica se gibljejo v višini od 50 €/m² do 150 €/m² površine v odvisnosti od najboljše možne uporabe ter namembnosti, velikosti, dostopa in parkiranja, komunalne opremljenosti, makro in mikrolokacije in drugih vplivov zlasti možnosti investiranja. Obravnavana parcela leži v razpršenem podeželskem naselju. Ponudbene cene so do 20 % višje od realiziranih.

GURS; SLIKA 14:

Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Po podatkih GURS – v poročilu o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za leto 2019, 2020 in 2021 je razvidno, da v obdobju 2015/20 obstaja trend rasti cen z rahlimi nihanji. Za okolico Ljubljane je navedeno:

Leto	povp.pov.parc.	povpr.cena (€/m ²)
2015	870 m ²	82 €/m ²
2016	1140 m ²	79 €/m ²
2017	1500 m ²	70 €/m ²
2018	1050 m ²	89 €/m ²
2019	1180 m ²	93 €/m ²
2020-I	860 m ²	118 €/m ²
2020	900 m ²	73 €/m ² (mediana: LAO Višnja gora, Ivančna gorica)
2021-I	820 m ²	68 €/m ² (južna okolica Ljubljane)

Primer tekoče ponudbe

VIŠNJA GORA, 2.672 m², zazidljiva, prodamo. Cena: 120,00 EUR/m²

Dodaten opis

Zazidljivo zemljišče za gradnjo individualne hiše, 2.672,00 m²

Na prijetni in zelo dostopni lokaciji v Višnji Gori prodamo lepo, sončno zazidljivo zemljišče z veljavnim gradbenim dovoljenjem za gradnjo individualne hiše.

Zemljišče se nahaja na samem, v objemu narave, za njim je gozd in je pretežno ravno. Mirno zeleno okolje, izhodišča za pohodništvo na bližnje hribe nudi visoko kvaliteto bivanja in veliko možnosti za aktivno preživljanje prostega časa.

Zemljišče s PROJEKTOM je komunalno opremljeno in popolnoma pripravljeno za gradnjo. Na zemljišču so priključki za vodo in elektriko.

Projekt je narejen za enostanovanjsko hišo z bazenom in z depandanso velikosti cca 64,00 m2, ki sta med seboj povezani s streho. Vse skupaj velikosti cca 500,00 m2.

Za več informacij nas kontaktirajte.

Lokacija in infrastruktura

Zemljišče se nahaja na samem, na prijetni in zelo dostopni lokaciji v Višnji gori, bližina celotne infrastrukture, bližina AC, neposredna bližina zelenih površin.

ZK stanje

Vpisano v ZK.

VIŠNJA GORA, 795 m2, zazidljiva, stavbno zemljišče, prodamo.

Cena: cca 110.000,00 EUR (138 €/m2)

Dodaten opis

V Višnji Gori, v samem naselju, prodamo zemljišče v izmeri 2.947 m2, delno zazidljivo zemljišče v izmeri 795 m2, delno kmetijsko zemljišče v izmeri 2.152 m2. Za zemljišče izdana Lokacijska informacija za gradnjo objektov oz. izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih. Prodajna cena znaša 110.000,00

IVANČNA GORICA, 512 m2, zazidljiva, stavbno zemljišče, 512 m2, zazidljivo stavbno zemljišče, Posredujem pri prodaji urejeno zazidljivo parcelo na sončni lokaciji, na njej je možna gradnja 100 m2 tlorisa, prodamo.

Cena: cca 45.000,00 EUR (88 €/m2)

Dodaten opis

Posredujem pri prodaji - urejeno zazidljivo parcelo SELA PRI SOBRAČAH na sončni lokaciji. Na njej je možna gradnja 100 m2 tlorisne površine po etaži P+1+M. Narejen je izkop z nasutjem in utrditvijo terena. Parcela meri 512m2, je zazidljivo stavbno zemljišče.

POLICA, 6 KM DO IZVOZA IZ AVTOCESTE, 807 m2, zazidljiva, Polica pri Grosuplju, 6 km od izvoza iz avtoceste, za gradnjo eno (1:1,4-2) ali dvostanovanjskega objekta (1:1,4-2,8), višinskih gabaritov K+P+1+m. Faktor zazidanosti 40 %. Priključki na ali ob zemljišču. Dostop po javni asfaltirani cesti. Prezem takojOb plačilu kupnine je kupec dolžan povrniti del stroškov transakcije v višini 2% + DDV, prodamo.

Cena: 80,00 EUR/m2

VELIKA STARA VAS, 1.103 m2, zazidljiva, stavbno zemljišče, grosuplje, velika stara vas, prodamo.

Cena: cca 75,00 EUR/m2

Dodaten opis

Prodajam zazidljivo parcelo na lepi sončni lokaciji, obdana z gozdom.

Dostop parcele je iz javne asfaltne ceste.

Vsa infrastruktura je ob parceli.

Do priključka na avtocesto je 5km KONGO in avtobus 1km LPP Pance

Realizirane prodaje stavbnih zemljišč po podatkih GURS, CGSCenilec, 2022:

▼ #2 Pogodbena cena: 25.500 € (42 €/m2)

Sklenitev posla: April 2022

Lokacija: VIŠNJA GORA, Cesta Dolenjskega odreda, breg pri hiši

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje**

Površina parcele: 611 m²

▼ #3 Pogodbena cena: 34.300 € (70 €/m2)

Sklenitev posla: April 2022

Lokacija: VIŠNJA GORA, Grintovec

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje**

Površina parcele: 34 m²

Površina parcele: 426 m²

Površina parcele: 30 m²

Skupaj 490 m²

▼ #1 Pogodbena cena: 5.000 € (39 €/m²)

Sklenitev posla: September 2022

Lokacija: VIŠNJA GORA, Cesta Dolenjskega odreda, breg

Seznam prodanih nepremičnin:

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

Površina parcele: 127 m²

Realizirane prodaje stavbnih zemljišč po podatkih GURS, CGSCenilec, 2021:

▼ #2 Pogodbena cena: 68.325 € (75 €/m²)

Sklenitev posla: Junij 2021

Lokacija: VIŠNJA GORA, Cesta Dolenjskega odreda, breg

Seznam prodanih nepremičnin:

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

Površina parcele: 503 m²

Površina parcele: 390 m²

Površina parcele: 16 m²

Površina parcele: 2 m²

Skupaj 911 m²

▼ #2 Pogodbena cena: 30.000 € (54 €/m²)

Sklenitev posla: Maj 2021

Lokacija: VIŠNJA GORA, k.o. Draga, Kopališka ul., ravnina

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje**

Površina parcele: 551 m²

▼ #1 Pogodbena cena: 60.000 € (73 €/m²)

Sklenitev posla: November 2021

Lokacija: VIŠNJA GORA, Cesta Dolenjskega odreda, breg

Seznam prodanih nepremičnin:

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

Površina parcele: 346 m²

Površina parcele: 90 m²

Površina parcele: 57 m²

Površina parcele: 324 m²

Skupaj 817 m²

#1 Pogodbena cena: 115.000 € (66 €/m²)

Sklenitev posla: Oktober 2021

Lokacija: VIŠNJA GORA, Cesta na Polževo, breg

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje**

Površina parcele: 802 m²

Površina parcele: 936 m²

Skupaj 1738 m²

▼ #3 Pogodbena cena: 5.000 € (34 €/m²)

Sklenitev posla: Februar 2021

Lokacija: VIŠNJA GORA, Kopališka ul., vrt pri hiši

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje**

Površina parcele: 201 m², Prodani delež: 1/2 = 100 m²

Površina parcele: 395 m², Prodani delež: 1/10 = 40 m²

Površina parcele: 93 m², Prodani delež: 1/10 = 9 m²

Skupaj skupaj 149 m²

Realizirane prodaje stavbnih zemljišč po podatkih GURS, CGSCenilec, 2020:

#1 Pogodbena cena: 68.000 € (39 €/m²)

Sklenitev posla: Januar 2020

Lokacija: VIŠNJA GORA, Cesta na Polževo, ravnina

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje**

Površina parcele: 1.766 m²

▼ #1 Pogodbena cena: 45.000 € (39 €/m²)

Sklenitev posla: Oktober 2020

Lokacija: STARI TRG, ravnina

Seznam prodanih nepremičnin:

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

Površina parcele: 583 m²

Površina parcele: 551 m²

Površina parcele: 7 m²

Skupaj 1.141 m²

▼ #2 Pogodbena cena: 56.000 € (67 €/m²)

Sklenitev posla: December 2020

Lokacija: Velike Pece, Škrjanče

Seznam prodanih nepremičnin:

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

Površina parcele: 831 m²

Po metodi primerljivih prodaj (po priloženi tabeli) bi znašala tržna vrednost zazidljivega stavbnega zemljišča v obravnavanem območju, namenjenega za gradnjo, povprečno 57 €/m² ali

232 m² * 57 €/m² = 13.224,00 €

95 m² * 57 €/m² = 5.415,00 €

Skupna vrednost obeh parcel je 18.639,00 €

TABELA PRIMERLJIVIH PRODAJ

OPIS	obravnavano	GURS	GURS	GURS	GURS	SLONEP
lokacija	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Grosuplje
mikrolokacija	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	mediana	Višnja gora
namen	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
površina m ²	327	611	911	1766	820	1103
cena EUR	?	25.500	68.325	68.000	55.760	82.725
cena EUR/m ²	?	42	75	39	68	75
možen gabarit	K+P+M	K+P+M	K+P+M	K+P+M	K+P+M	K+P+M
namembnost	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
lega, velikost	slabša, breg	slabša,	slabša	dobra	dobra	dobra
opremljenost	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	slabša
oblika	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
dostop	dober	dober	dober	dober	dober	dober
kvaliteta zemljišča	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
lokacija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
leto prodaje	2022	2022	2021	2020	2021	ponudba 2022

TABELA PRILAGODITEV

OPIS	obravnavano	GURS	GURS	GURS	GURS	SLONEP
lokacija	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Grosuplje
mikrolokacija	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	Višnja gora	mediana	Višnja gora
namen	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska	stanovanjska
površina m2	327	611	911	1766	820	1103
cena EUR	?	25.500	68.325	68.000	55.760	82.725
cena EUR/m2	?	42	75	39	68	75
možen gabarit	K+P+M	0	0	0	0	0
namembnost	stanovanjska	0	0	0	0	0
lega, velikost	slabša, breg	0	0	4	-7	-8
opremljenost	dobra	0	0	0	0	0
oblika	dobra	0	0	0	0	0
dostop	dober	0	0	0	0	0
kvaliteta zemljišča	dobra	0	0	0	0	0
lokacija	dobra	0	0	0	0	0
leto prodaje	2022	0	0	4	0	-8
OCENA	57	42	75	47	61	59

8. ZAKLJUČEK

Vrednost obravnavane nepremičnine z ID znakom 1812-241/63 in 1812-241/64, k.o. 1812 Dedni dol, ki v naravi obsega nezazidano stavbno zemljišče na naslovu: Partizanska cesta 5, 1294 Višnja gora, je določena po načinu primerljivih prodaj.

Parcel zaradi malih površin, skupne lege in solastnine ni smiselno prodajati ločeno.

Parc. št. 241/63: Na parceli št. 241/63 stoji lesena uta na betonskem podstavku. Parcela je ograjena in podprta z betonsko škarpo.

Osnovna vrednost parc. št. 241/63: 13.224,00 €

Uta in ograja: $13.224,00 \text{ €} * 10 \% = 1.322,40 \text{ €}$

Skupaj 14.546,40 €

Delež dolžnika do 1/2 je: $14.546,40 * 1/2 = 7.273,20 \text{ €}$

Parc. št. 241/64: vrednost parc. št. 241/64: 5.415,00 €

Delež dolžnika do 1/4 je: $5.415 \text{ €} * 1/4 = 1.353,75 \text{ €}$

Skupna vrednost nepremičnin v lasti dolžnika je: 8.626,95

Diskont na nepremičnine v solastnini (-20 %):

$8.626,95 \text{ €} - 1.725,39 \text{ €} = 6.901,59 \text{ €}$

Tržna vrednost nepremičnin v solasti dolžnika znaša: **6.901,59 €**

Na osnovi pridobljenih vrednosti menim, da bi na dan 22.12.2022 znašala najverjetnejša pričakovana tržna vrednost za obravnavane nepremičnine v solasti zaokroženo:

6.900,00 €

Ljubljana, 22.12.2022

Parc. št. 241/64 in 241/63, k.o. 1812 Dedni dol

