

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

E: miran.bulovec@bumapi.si

M: 041 673-007

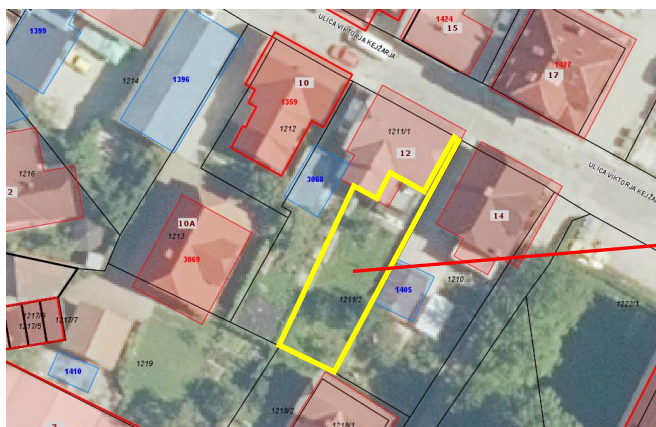
VL 86678/2021

# POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA

stavbno ZEMLJIŠČE, parcelna številka zemljišča 1211/2,  
katastrska občina 2175 Jesenice,  
površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>,

na Jesenicah, Ulica Viktorja Kejžarja,  
4270 Jesenice,

zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom  
2175 1211/2



Kranj, 13. april 2023

# 1 – POVZETEK POROČILA

<b>PREDMET POROČILA:</b>	<b>stavbno ZEMLJIŠČE</b> , parcelna številka zemljišča <u>1211/2</u> , katastrska občina <u>2175 Jesenice</u> , površine ocenjevanega zemljišča <u>208 m<sup>2</sup></u> , <b>na Jesenicah, Ulica Viktorja Kejžarja (12), 4270 Jesenice</b> , zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2
<b>IDENTIFIKACIJSKI ZNAK V ZEMLJIŠKI KNJIGI:</b>	2175 1211/2
<b>KATASTRSKA OBČINA:</b>	2175 Jesenice
<b>PARCELNA ŠTEVILKA:</b>	1211/2
<b>LASTNIK OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA:</b>	<b>1/1 deleža</b> Darko MARKIZETI Ulica Viktorja Kejžarja 12 4270 JESENICE
<b>NAROČNIK POROČILA:</b>	OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH po okrajnem sodniku Tadeju Rebrici Cesta maršala Tita 37 4270 JESENICE
<b>OCENJEVALEC VREDNOSTI:</b>	Miran BULOVEC zapriseženi sodni cenilec za gradbeno stroko Luznarjeva ulica 24 4000 KRANJ
<b>LICENCA CENILCA:</b>	Odločba Ministrstva za pravosodje RS št. 756-151/97
<b>NAMEN OCENE VREDNOSTI:</b>	ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika proti dolžniku, označba spisa <b>VL 86678/2021</b>
<b>PODLAGA VREDNOSTI:</b>	tržna vrednost v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022

<b>DATUM OGLEDA OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA:</b>	07.04.2023
<b>DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:</b>	07.04.2023
<b>DATUM ZAKLJUČKA CENITVENEGA POROČILA:</b>	13.04.2023
<b>OKOLIŠČINA KATERA JE VPLIVALA NA OCENO TRŽNE VREDNOSTI OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA:</b>	na ocenjevanem zemljišču sta vknjiženi dosmrtni služnostni pravici brezplačnega stanovanja (razvidni iz cenitvenemu poročilu priloženemu zemljiško knjižnem izpisku)
<b>OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA:</b>	<b><u>5.900 Eur</u></b>

## **2 – SPREMNO PISMO**

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

Kranj, 13.04.2023

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
okrajni sodnik Tadej Rebrica  
Cesta maršala Tita 37  
4270 JESENICE

### **ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA ZEMLJIŠČE NA JESENICAH, ULICA VIKTORJA KEJŽARJA**

Na osnovi vašega sklepa sem izvršil oceno vrednosti nepremičninskih pravic, na ocenjevanji nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nepremičninskih pravic na temu posestvu. 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 **stavbno ZEMLJIŠČE**, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Ulica Viktorja Kežarja (12), 4270 Jesenice**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, 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 primerljivih prodanih nepremičnin ocenjevanji nepremičnini.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev, je moje mnenje, da tržna vrednost ocenjevanega zemljišča, na dan 13.04.2023, znaša:

**5.900 Eur.**

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

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana s predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ocenjevalec vrednosti:

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



### **3 - VSEBINA POROČILA**

<b>1 POVZETEK POROČILA</b>	2
<b>2 SPREMNO PISMO</b>	4
<b>3 VSEBINA POROČILA</b>	6
<b>4 UVODNI DEL</b>	8
4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI	8
4.1.1 Predmet vrednotenja	8
4.1.2 Lastnik ocenjevanega zemljišča	8
4.1.3 Naročnik poročila	8
4.1.4 Namen vrednotenja	8
4.1.5 Podlaga vrednosti	8
4.1.6 Izbran pristop vrednotenja	11
4.1.7 Predpostavke in omejitvene okoliščine oziroma pogoji	11
4.1.8 Datum ogleda ocenjevanega zemljišča	12
4.1.9 Datum vrednotenja	12
4.1.10 Datum zaključka poročila	12
4.1.11 Okoliščina katera je vplivala na oceno tržne vrednosti ocenjevanega zemljišča	12
4.1.12 Sklepna ocena vrednosti	13
4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	14
4.3 PRILOGE POROČILU	12
4.4 VIRI IN NARAVA INFORMACIJ TER PODATKOV	13
<b>5 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN</b>	17
<b>6 ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE</b>	22
6.1 ANALIZA OBČINE IN SOSESKE	22
6.2 ANALIZA LOKACIJE	23
6.3 PROMETNE POVEZAVE	24
6.4 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA	25
6.5 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA	25
6.6 ZAKLJUČEK	25
<b>7 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE</b>	26
7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE	26
7.2 URBANISTIČNI PREDPISI	26
7.3 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA	27
<b>8 OCENA VREDNOSTI</b>	30
8.1 SPLOŠNO	30
8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ	32
8.2.1 SPLOŠNO	32

8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA.....	33
8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH.....	33
8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV.....	33
8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH ZEMLJIŠČ OCENJEVANEMU ZEMLJIŠČU.....	34
8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ.....	37
8.2.7 OCENA ZMANJŠANJA OCENJENE TRŽNE VREDNOST ZEMLJIŠČA GLEDE NA TO, DA STA NA ZEMLJIŠČU VPISANI DVE SLUŽNOSTNI PRAVICI.....	38
<b>9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI.....</b>	<b>39</b>
<b>10 PRILOGI POROČILU.....</b>	<b>40</b>

## **4 - UVODNI DEL**

### **4.1 OSNOVNI PODATKI O OCENJEVANJU VREDNOSTI**

**4.1.1 Predmet vrednotenja:** stavbno ZEMLJIŠČE, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, na Jesenicah, Ulica Viktorja Kežarja (12), 4270 Jesenice, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2.

**4.1.2 Lastnik  
ocenjevanega  
zemljišča:**

**1/1 deleža**  
Darko MARKIZETI  
Ulica Viktorja Kežarja 12  
4270 JESENICE.

**4.1.3 Naročnik poročila:**

OKRAJNO SODIŠČE NA JESENICAH  
po okrajnem sodniku Tadeju Rebrici  
Cesta maršala Tita 37  
4270 JESENICE.

**4.1.4 Namen vrednotenja:**

ocena tržne vrednosti nepremičnine v izvršilni zadevi upnika proti dolžniku, označba spisa **VL 86678/2021**.

**4.1.5 Podlaga vrednosti:**

pri ocenjevanju vrednosti ocenjevanega zemljišča sem uporabil za podlago 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 nepovezanimi 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 nepovezanimi 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 nepremičnine, v skladu z možnostmi, upoštevane vse tiste poznane okoliščine, ki so vplivale, vplivajo**

**in/ali bi lahko vplivale na nepremičnino, v preteklosti, sedanjosti ali prihodnosti.**

#### **4.1.6 Izbran pristop vrednotenja:**

pri ocenjevanju sem preučil štiri načine ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč in sicer:

- način primerljivih prodaj zemljišč,
- metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika vrednotenja stavbnih zemljišč,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda zemljiškega reziduala.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da pri ocenjevanju uporabim **način primerljivih prodaj zemljišč**, kateri tudi predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

**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.

#### **4.1.7 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,
- nepremičnina je vrednotena, kot, da ni obremenjena z dolgovi,
- nepremičnina je vrednotena 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,

- prikazane analize, mnenja in sklepi, v tem poročilu, so nepristranski in so omejeni le z danimi predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami,
- pri vrednotenju nepremičnine sem bil popolnoma neodvisen,
- za svojo storitev, to je izdelavo poročila o pošteni 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 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 enem (1) izvodu. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila.

**4.1.8 Datum ogleda  
ocenjevanega  
zemljišča:**

07.04.2023

**4.1.9 Datum vrednotenja:**

07.04.2023

**4.1.10 Datum zaključka  
poročila:**

13.04.2023

**4.1.11 Okoliščina katera je  
vplivala na oceno  
tržne vrednosti  
ocenjevanega  
zemljišča:**

na ocenjevanem zemljišču sta vknjiženi dosmrtni služnostni pravici brezplačnega stanovanja (razvidni iz cenitvenemu poročilu priloženemu zemljiško knjižnem izpisku)

**4.1.12 Sklepna ocena  
vrednosti:**

**5.900 Eur**

ocenjevalec vrednosti:

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



## 4.2 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

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

Kranj, 13.04.2023

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot ocenjevalec vrednosti nepremičnine, **stavbnega ZEMLJIŠČA**, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Ulica Viktorja Kežarja (12), 4270 Jesenice**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2,

### IZJAVLJAM, da

- je cenitveno poročilo izdelano v skladu z MSOV (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) veljavnimi z dnem 31.01.2022, v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmeta tega poročila,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- 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 ter, da sem ocenil primernost in presodil nepristranskost vseh podatkov, katere sem uporabil pri svojem delu,
- 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 nepremičnino, ki je predmet tega poročila,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.

ocenjevalec vrednosti:

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



## **4.3 PRILOGE POROČILU**

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 24.03.2023,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice,
- izris zemljišča, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice,
- fotografije ocenjevanega zemljišča.

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

- zborniki IX., VIII., VII., VI., V., IV., III., II. in I. strokovnega srečanja Sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije, leta 2021, 2020, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013 in 2012 (organizator Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije),
- zbornik seminarja stvarna služnost in stavbna pravica, februar 2017 (SICGRAS),
- zbornik seminarja Pregled Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, marec 2013 (SICGRAS),
- 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,
- moja dosedanja vrednotenja nepremičnin,
- Standardi in načela za vrednotenje nepremičnin,
- Vestniki – glasila za sodne izvedence in cenilce združenja SICGRAS,
- Geodetska uprava RS – vpogled v zemljiški kataster in dejanske prodaje za registrirane uporabnike,
- prostorsko informacijski sistem občin – iObčina,
- podjetja za promet z nepremičninami,
- ogled na kraju samem,
- izpis iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra,
- fotografije ocenjevane nepremičnine,
- prostorski akti Občine Jesenice.



## **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.

### **NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021**

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Ocena je, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov.

Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi leta 2021.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Leta 2021 smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov,

cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer leta 2021 rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolicah, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini.

Po preliminarnih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi v letu 2022 nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti.

Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo presegla povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena.

Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval ljubljanski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi v letu 2022 in v letu 2023.

## **ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB**

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb,

ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja.

Leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji stavb 53 Eur/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2020 statistično zvišala za tri evre na kvadratni meter. Tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, so tudi cene zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2021 v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven. Rekordne cene zazidljiva zemljišča dosegajo predvsem v Ljubljani in okolici ter v turističnih krajih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa omejena, medtem ko cene na ruralnih območjih ostajajo razmeroma nizke.

Tudi leta 2021 je bila srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb daleč najvišja v Ljubljani, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 530 Eur/m<sup>2</sup>. Po ravni cen je sledilo Alpsko turistično območje (Kranjska Gora, Bled), kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 130 do 340 Eur/m<sup>2</sup>. Precej nad slovenskim povprečjem so bila še območja, kjer je bila srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb nad mejo 100 Eur/m<sup>2</sup>, in sicer: Kranj z okolico, Severna okolica Ljubljane, Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola), Gorenjsko območje (brez Kranja z ožjo okolico in gorenjskih turističnih krajev) ter Maribor in Celje, kjer so bile v letu 2021 cene zazidljivih zemljišč praktično enake.

Kot običajno so bila tudi leta 2021 zazidljiva zemljišča daleč najcenejša v Prekmurju, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 10 do 20 Eur/m<sup>2</sup> in v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 15 do 25 Eur/m<sup>2</sup>.

Na ravni države cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih hiš. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih.

Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin so cene zemljišč za njihovo gradnjo, na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, opazneje poskočile šele leta 2018. Leta 2020 oziroma v prvem letu epidemije so nato cene zazidljivih zemljišč zrasle bolj kot cene stanovanj in hiš, medtem ko je bila v letu 2021 njihova rast nekoliko manjša.

V primerjavi z letom 2020 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države leta 2021 zrasle za okoli 12 odstotkov. Nadpovprečno so zrasle predvsem v Celju in Mariboru ter na Alpskem turističnem območju in na Obali, podpovprečna pa je bila njihova rast v Ljubljani in njeni južni in severni okolici ter v okolici Maribora.

V obdobju od leta 2015 do 2021 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Sloveniji zrasle za okoli 40 odstotkov oziroma približno toliko kot cene stanovanjskih hiš. Nadpovprečno so se, prav na račun rasti v letu 2021, zvišale cene v Celju, na Alpskem turističnem območju, v Novem mestu in okolici, na Obali in v Mariboru. V tem obdobju je bila rast cen zemljišč v Ljubljani in okolici povprečna, podpovprečna pa je bila med večjimi mesti le v Kranju, kjer so cene zemljišč od leta 2015 zrasle za dobro tretjino.

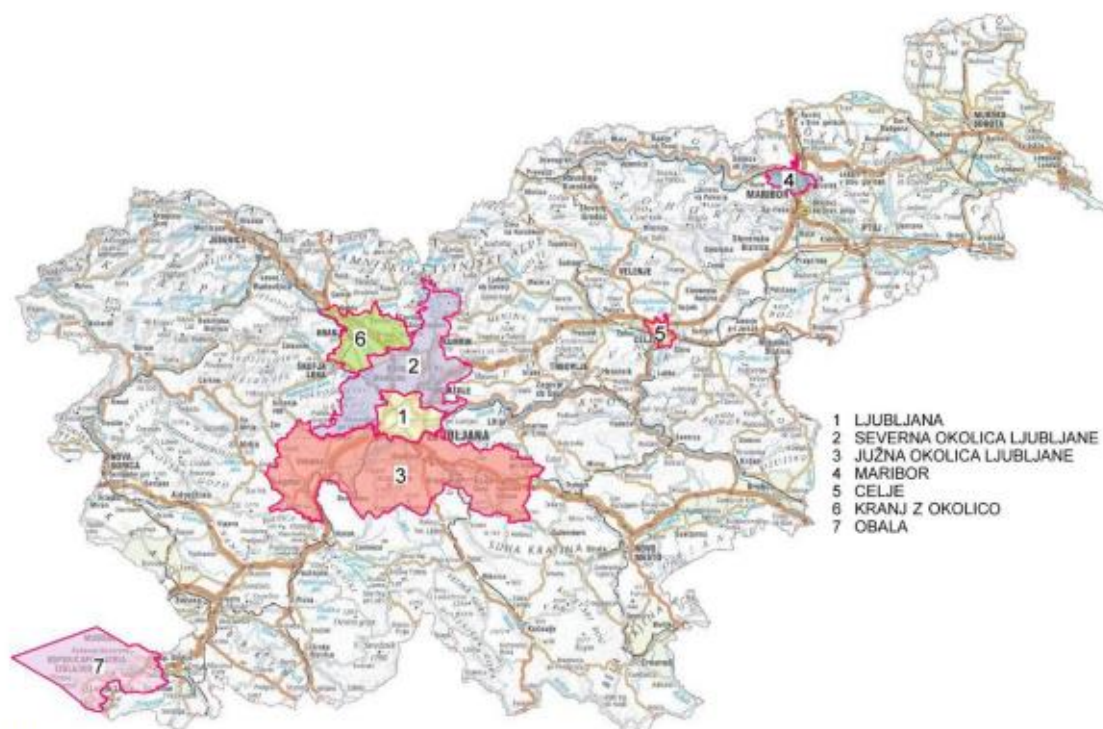
Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije zrasle v primerjavi z letom 2020 za slabo petino (20 %).

## **NEPREMIČNINSKI TRG STAVBNIH ZEMLJIŠČ V 1. POLLETJU 2022**

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za okoli 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je zmanjšalo za dobrih 12 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa je bilo večje za 58 odstotkov. Kljub še začasnim podatkom kaže, da je po večletnem obdobju rasti v prvi polovici leta 2022 prišlo do rahlega upada števila transakcij z zazidljivimi zemljišči. Ne glede na to je ostalo povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih stavb za tržno prodajo in hiš za lastno prebivanje še vedno zelo veliko.

Tudi v prvi polovici leta 2022 so okoli 85 odstotkov vseh prodaj zazidljivih zemljišč kot običajno predstavljale prodaje za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš.

**Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb**



*Opomba:*

- TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,
- TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,
- TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.

V Sloveniji se je po prvem polletju 2020, ko je bilo trgovanje z nepremičninami zaradi epidemije praktično onemogočeno, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb rekordno povečalo. V drugem polletju 2020 je tako na ravni države število prodaj zraslo za 56 odstotkov. Visoka rast števila prodaj zazidljivih zemljišč se je nadaljevala tudi v prvem polletju 2021, ko je njihovo število zraslo še za 16 odstotkov. V drugem polletju 2021 pa



je za razliko od prodaje stanovanj in hiš, ki je še rasla, prodaja zazidljivih zemljišč upadla za 6 odstotkov, v prvem polletju leta 2022 pa po oceni Geodetske uprave Republike Slovenije še za okoli 5 odstotkov.

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, večstanovanjska stavba), razvojno stopnjo in upravno pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so še bistveno večje kot to velja za hiše. Po višini cen zazidljivih zemljišč je tudi v prvem polletju leta 2021 izstopala Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Relativno najdražje zemljišče za gradnjo stavb v Ljubljani je bilo prodano v Murglah za 1.100 Eur/m<sup>2</sup>. Šlo je za okoli 500 kvadratnih metrov veliko zemljišče z objektom, namenjeno za nadomestno gradnjo. Absolutno najdražje pa je bilo prodano v Šentvidu, in sicer gre za zemljišče velikosti 9.500 kvadratnih metrov, za katerega je kupoprodajna cena znašala malo več kot 1,5 milijona evrov. Statistično so bile v prvem polletju 2022 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj 40 odstotkov višje kot v Kranju, za 60 odstotkov višje kot na Obali ter kar 3,5-krat višje kot v Mariboru in Južni okolici Ljubljane. Realno sicer po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer zazidljiva zemljišča ob morju tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu. Vendar so se v prvi polovici leta 2021, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju obale.

**Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022**

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1.466</b>	<b>21</b>	<b>41</b>	<b>91</b>	<b>820</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	97	52	79	110	920
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	95	114	170	224	710
LJUBLJANA	45	226	305	486	680
OBALA	52	57	123	220	640
KRANJ Z OKOLICO	37	130	180	212	580
MARIBOR	30	67	86	108	880

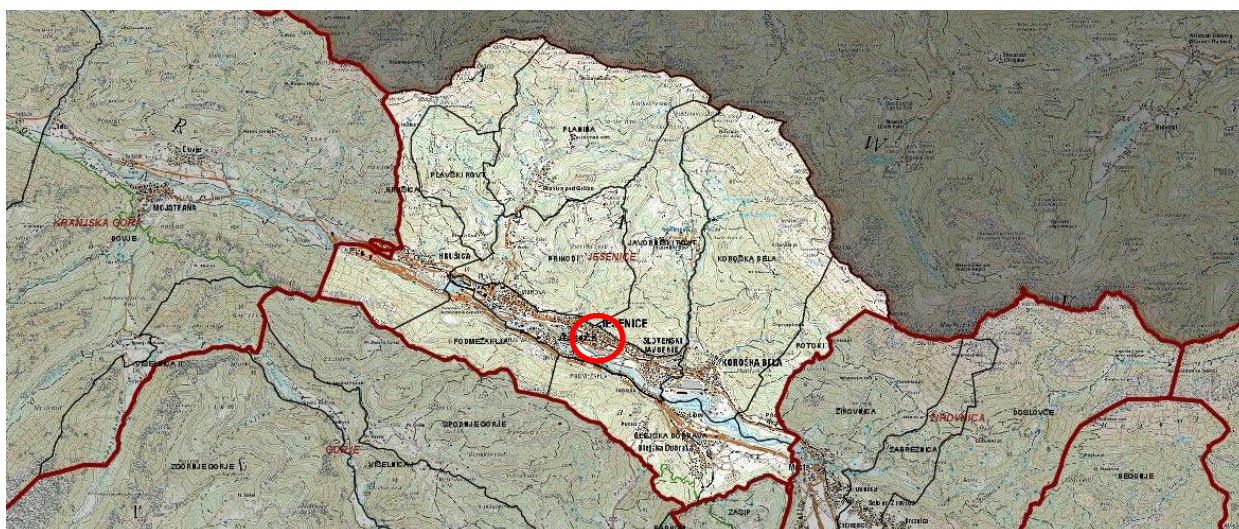
*Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

## 6 – ANALIZA OBČINE, SOSESKE IN LOKACIJE

### 6.1 ANALIZA OBČINE IN SOSESKE

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.

Ocenjevano zemljišče je locirano v gorenjski regiji, v Občini Jesenice, v mestu Jesenice, v krajevni skupnosti Sava. Spada pod Upravno enoto Jesenice.



**Občina Jesenice** je ena izmed večjih občin v Republiki Sloveniji in se razprostira na skrajnem severozahodu Slovenije. Obsega 76 km<sup>2</sup> površine. Na severu jo omejuje avstrijska meja za Klekom, Golico in Sedlom Suha, na zahodu pa karavanški predor, ki je obenem tudi najkrajša cestna povezava Gornjesavskega in širšega slovenskega območja z Zahodno Evropo. Obsega večji del Doline ob Savi ter stranske gorske doline med Karavankami in visokimi grebeni Julijskih Alp. Na začetku ozke doline, kjer se Mežakla s podgorjem najbolj približa Karavankam, so zrasle **Jesenice**, delavsko, železarsko, hokejsko, obmejno mesto in občinsko središče. Pestra zgodovina Jesenic je pustila dolgotrajen pečat ne le pri prebivalcih, ki tu živijo in delajo, ampak tudi v kraju, kjer najdemo številne ohranjene kulturne spomenike, prenekatera pročelja jeseniških mestnih poslopij, mnoge razstavljene najdbe in ohranjene zapise.

V novejšem času se Jesenice iz pretežno industrijskega mesta počasi spreminjajo tudi v turistično razvitejše območje. Okoliške vasi, planine, gore, reke, potoki, smučišča in gozdne poti, privabljajo vedno številčnejše obiskovalce.

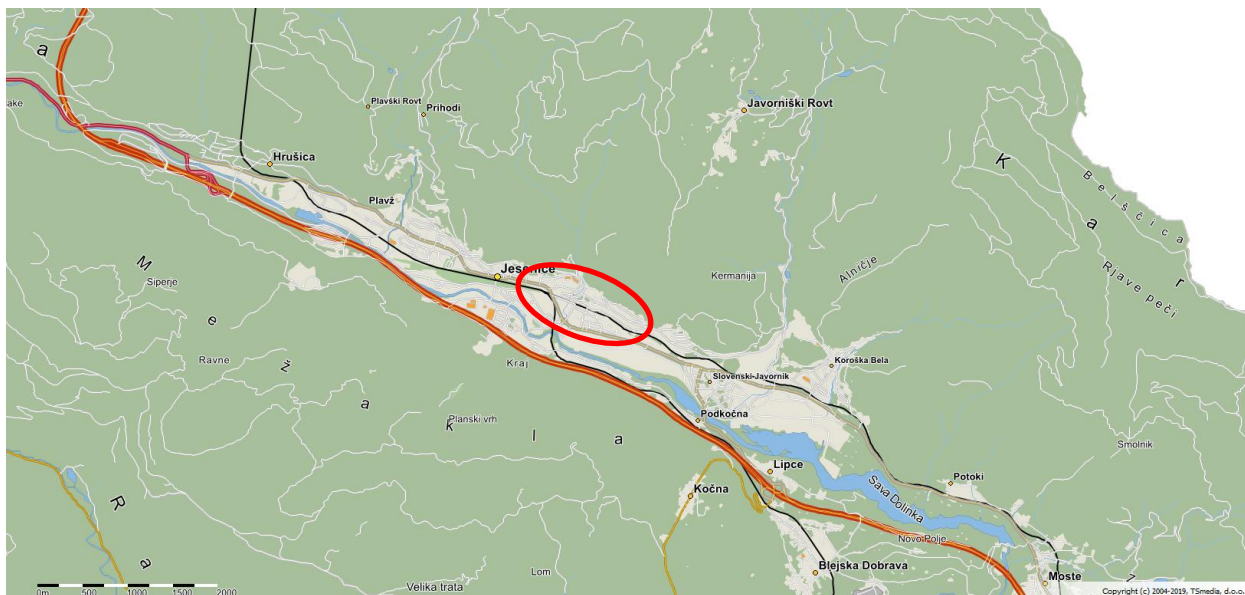
Danes je občina Jesenica upravno središče za Zgornjesavsko dolino (upravna enota, uprava za obrambo, davčni urad, okrajno sodišče). Zgrajena je dobra prometna, telekomunikacijska, komunalna in druga infrastruktura. V občini delujejo številna športna

(izpostaviti velja Hokejski klub Acroni Jesenice), kulturna, umetniška in druga društva. V občini se nahaja več nakupovalnih središč in industrijskih con, splošna bolnišnica (s porodnišnico), zdravstveni dom, gledališče, kino, knjižnica in več šol. Skozi občino vozi 7 mesnih linij. V zadnjem času se pospešeno obnavlja in spreminja namen zemljišč, kjer so nekoč stali industrijski obrati. Spomin na le-te ohranjajo preostali proizvodni obrati in Gornjesavski muzej.

Občina Jesenice obsega naselja Blejska Dobrava, Hrušica, Javorniški Rovt, Jesenice, Kočna, Koroška Bela, Lipce, Planina pod Golico, Plavški Rovt, Podkočna, Potoki, Prihodi in Slovenski Javornik.

Občina Jesenice ima skupno cca 22.000 prebivalcev (povprečna gostota prebivalstva je cca 290 prebivalcev na km<sup>2</sup>). Dejstvo je, da je, glede na število delovnih mest, dnevnih migracij precej. Del prebivalstva hodi na delo iz občine Jesenice, in sicer v smeri proti Ljubljani, nekaj pa jih dnevno hodi na delo v sosednjo Avstrijo in Italijo.

## LOKACIJA SOSESKE:



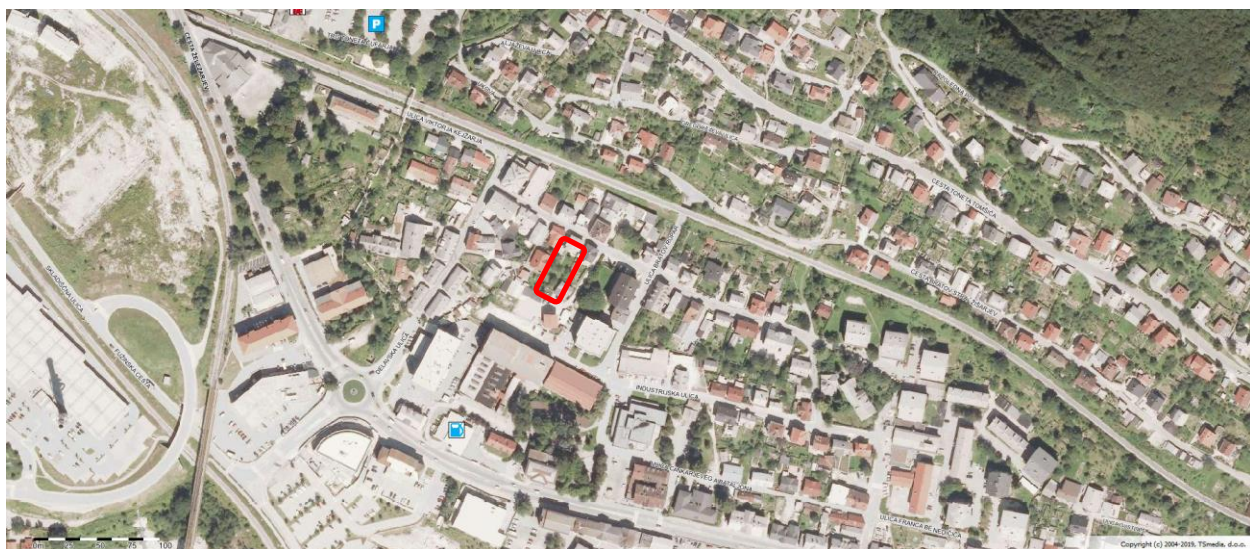
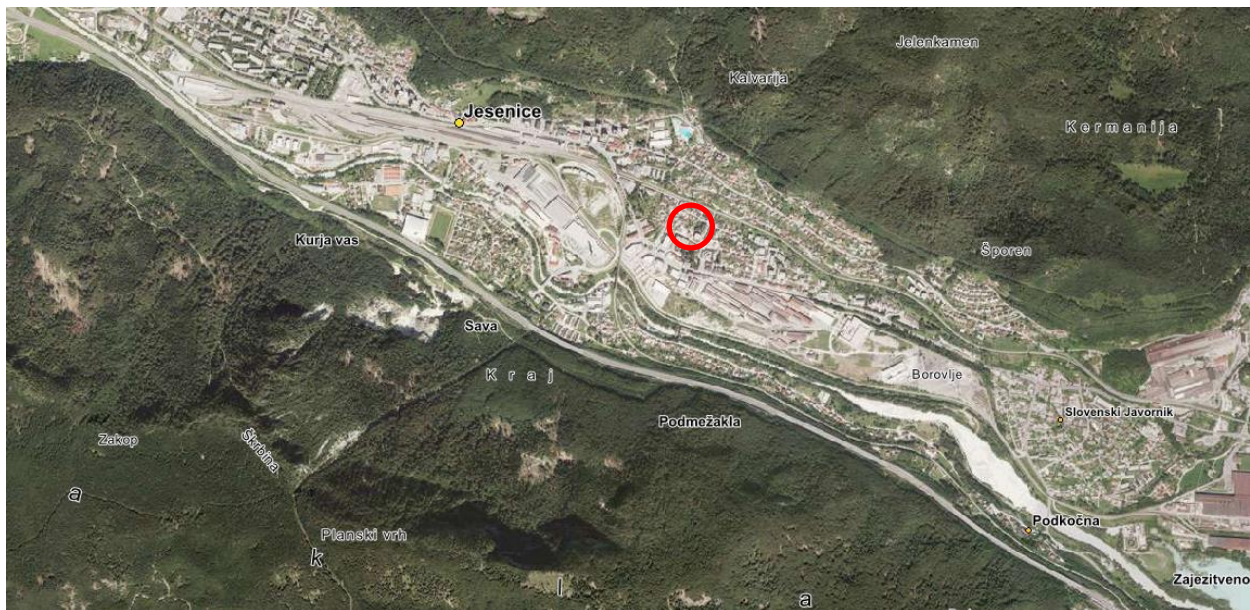
## 6.2 ANALIZA LOKACIJE

Ocenjevano zemljišče je locirano v gorenjski regiji, v **Občini Jesenice**, v **mestu Jesenice**, v krajevni skupnosti Sava. Spada pod Upravno enoto Jesenice.

Zemljišče, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine zemljišča 208 m<sup>2</sup>, je dostopno po občinski kategorizirani asfaltirani javni cesti – Ulici Viktorja Kežarja, preko zemljišča, parcelna številka zemljišča 1211/1, katastrska občina 2175 Jesenice, katero je v lasti dolžnika. Služnost dostopa v zemljiški knjigi ni urejena. Širše in ožje območje ocenjevanega zemljišča je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti, objekti javnih storitev in objekti družbenega standarda.



## LOKACIJA OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA:



## 6.3 PROMETNE POVEZAVE

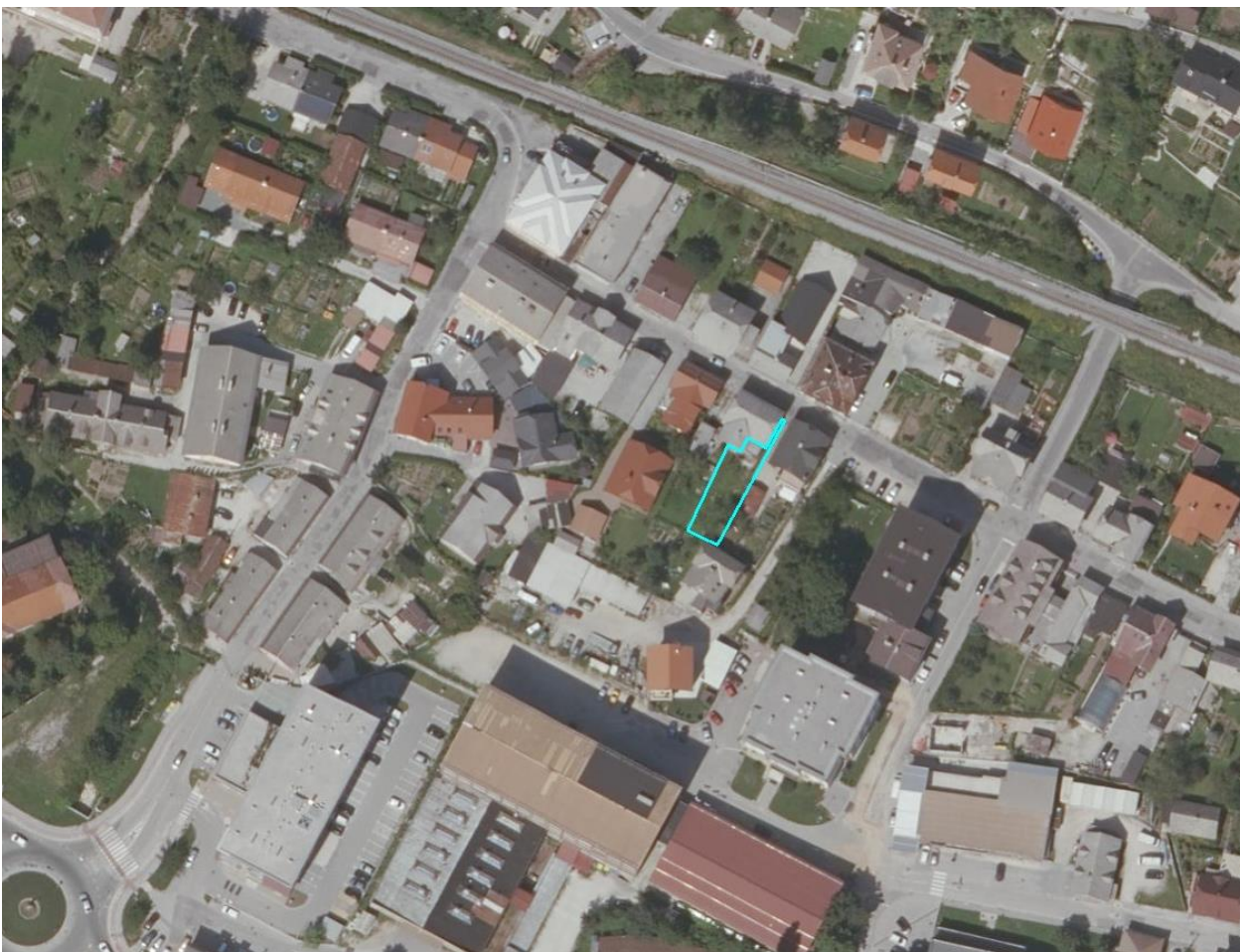
Zemljišče, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine zemljišča 208 m<sup>2</sup>, je dostopno po občinski kategorizirani asfaltirani javni cesti – Ulici Viktorja Kežarja, preko zemljišča, parcelna številka zemljišča 1211/1, katastrska občina 2175 Jesenice, katero je v lasti dolžnika. Služnost dostopa v zemljiški knjigi ni urejena. Glavna avtobusna postaja in glavna železniška postaja sta oddaljeni 880 m. Oddaljenost ocenjevanega zemljišča od strogega središča mesta Jesenice je 980 m, od središča glavnega mesta Slovenije, Ljubljane, 61,8 km, od mednarodnega letališča Aerodrom Ljubljana, 42,3 km, od avtocestnega priključka, Jesenice vzhod, na avtocesto Karavanški predor – Ljubljana, 3,5 km in od avtocestnega priključka, Jesenice zahod, na avtocesto Ljubljana - Karavanški predor, 5,4 km.



## 6.4 JAVNE STORITVE IN STORITVE DRUŽBENEGA STANDARDA

Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so dokaj blizu ocenjevanega zemljišča.

## 6.5 ORTO FOTO POSNETEK LOKACIJE OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA



## 6.6 ZAKLJUČEK

Širše in ožje območje ocenjevanega zemljišča je večinoma pozidano s stanovanjskimi objekti, objekti javnih storitev in objekti družbenega standarda. Javne storitve (šolstvo, vrtci, pošta, zdravstvo, policija, gasilska služba...) in storitve družbenega standarda (trgovine, storitvene dejavnosti, banke, športni objekti...) so dokaj blizu ocenjevanega zemljišča.

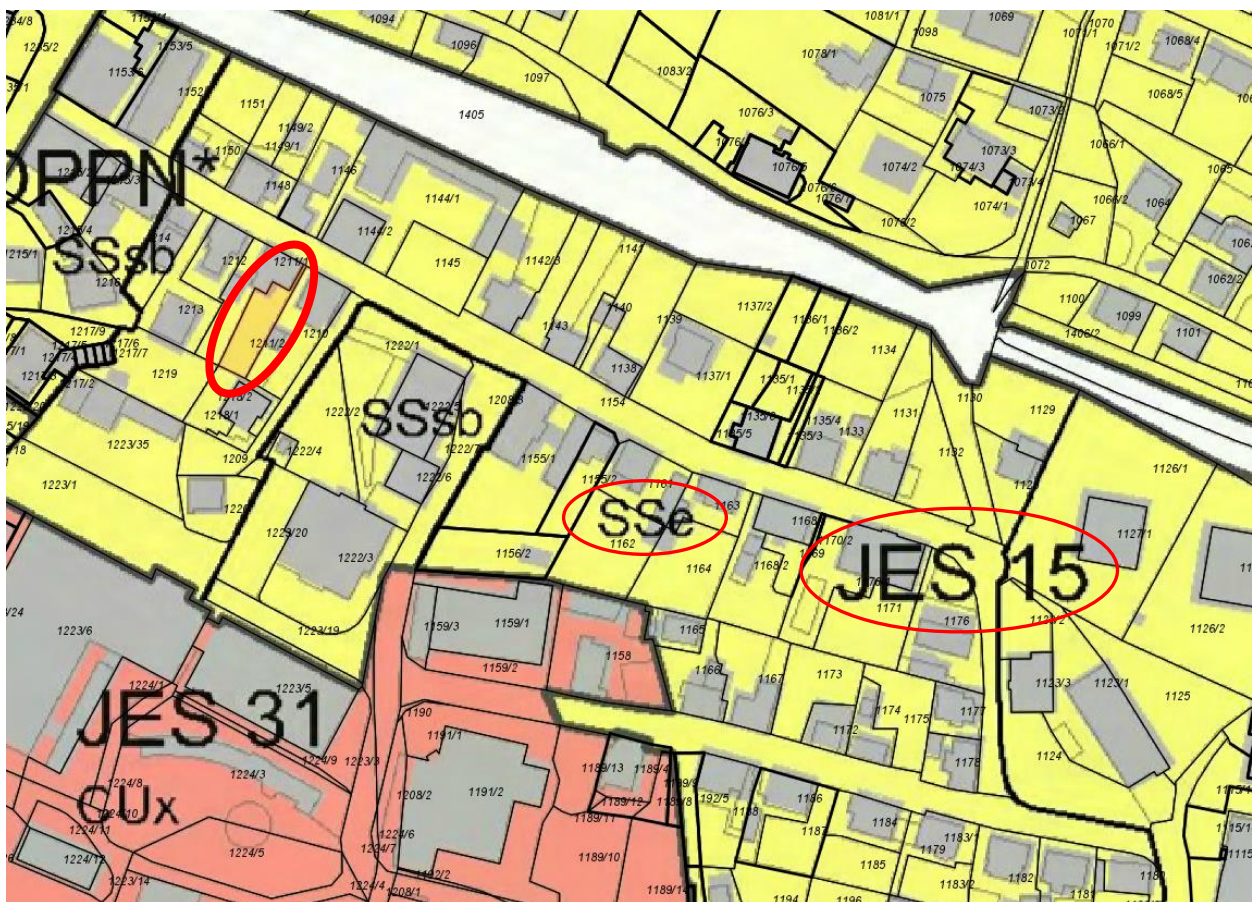
## 7 – OPIS IN ANALIZA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

### 7.1 IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmet cenitve je **stavbno ZEMLJIŠČE**, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Ulica Viktorja Kežarja (12), 4270 Jesenice**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2.

### 7.2 URBANISTIČNI PREDPISI

**Namenska raba** ocenjevanega zemljišča, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, je **SSe – stanovanjske površine** eno in dvostanovanjskih stavb, ki so namenjene bivanju brez spremljajočih dejavnosti. Ocenjevano zemljišče je locirano v enoti urejanja prostora **Jesenice 15; JES 15**.

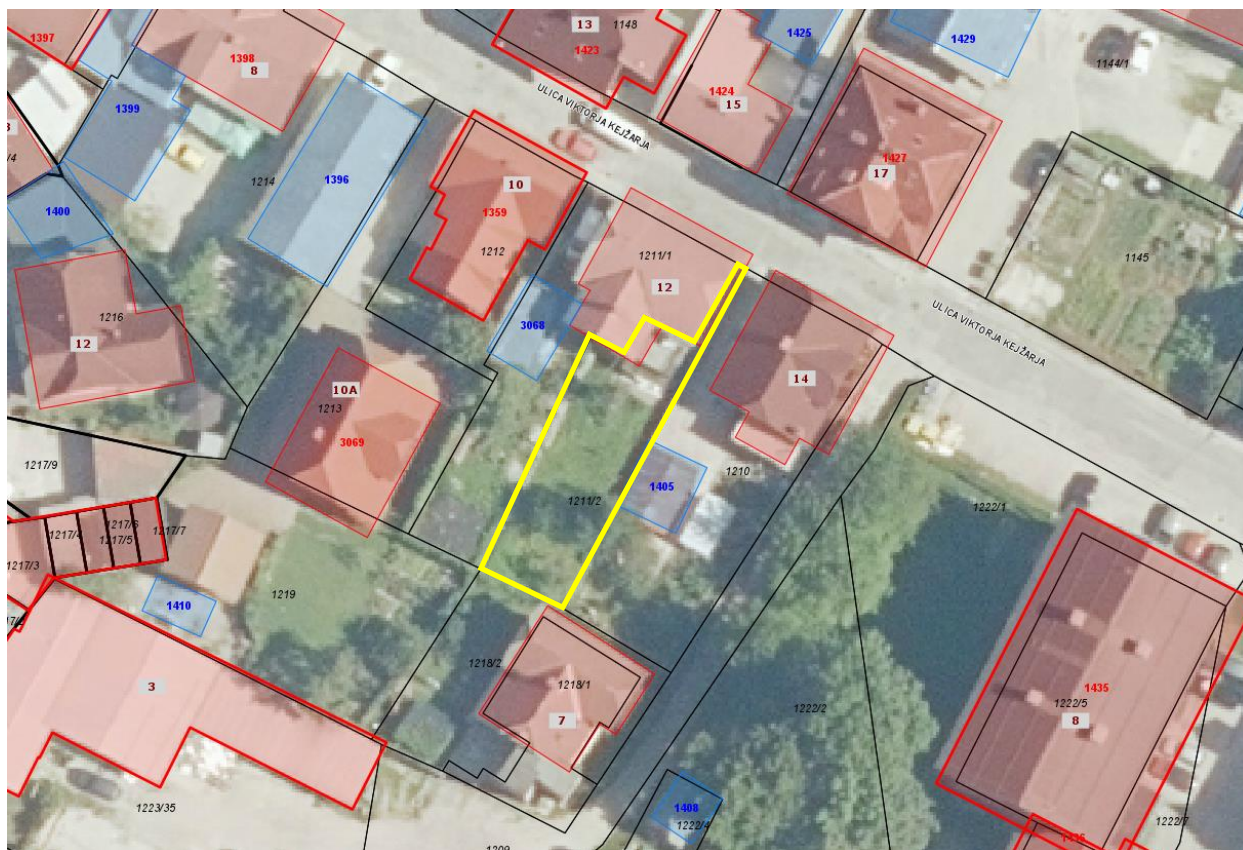




## 7.3 OPIS IN ANALIZA OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA

Ocenjevano zemljišče, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, je po namenski rabi stavbno zemljišče. Dostopno je po občinski kategorizirani asfaltirani javni cesti – Ulici Viktorja Kežarja, preko zemljišča, parcelna številka zemljišča 1211/1, katastrska občina 2175 Jesenice, katero je v lasti dolžnika. Služnost dostopa v zemljiški knjigi ni urejena. V naravi predstavlja funkcionalno zemljišče stanovanjski hiši (Ulica Viktorja Kežarja 12, Jesenice). Teren je raven. Zemljišče je nepravilne oblike.

IZRIS OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1211/2, KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE

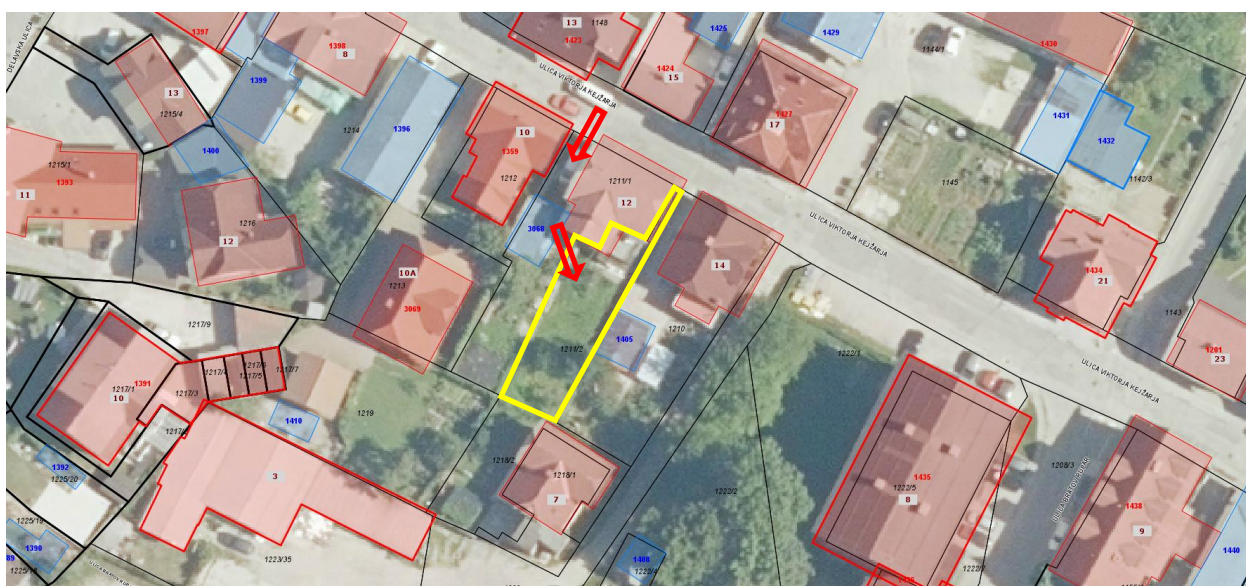


PODATKI O ZEMLJIŠČU, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1211/2, KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE

PARC. ŠT.:	DEJANSKA RABA:	DELEŽ DEJANSKE RABE:
1211/2	pozidana zemljišča	100 %
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>100 %</b>

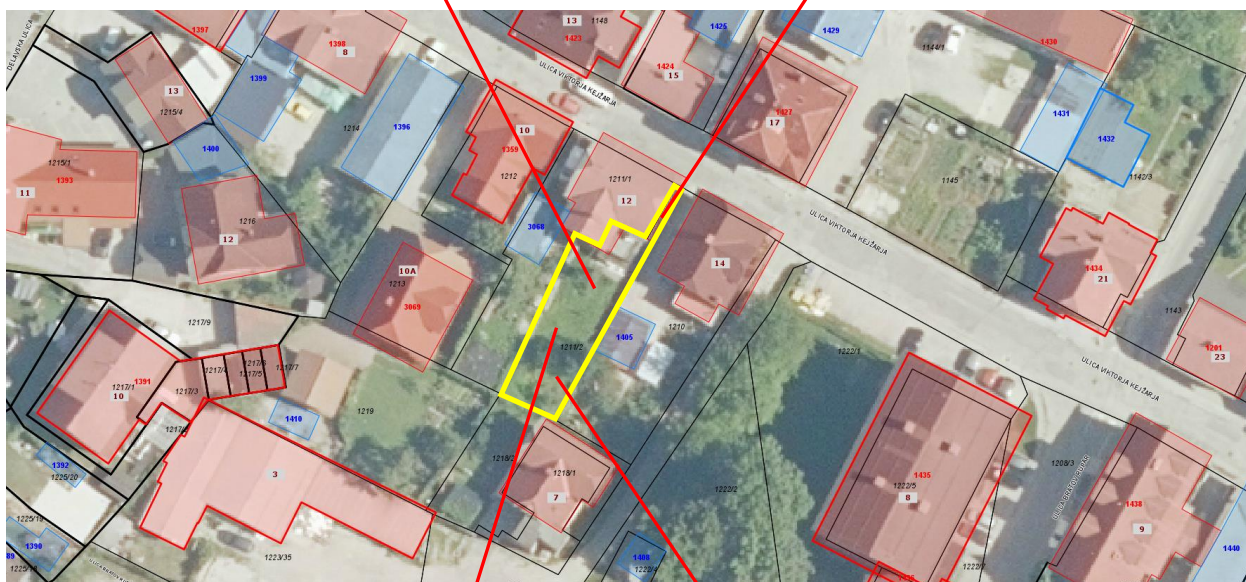
NAMENSKA RABA:	DELEŽ NAMEN. RABE:
stanovanjske površine	100 % (208 m <sup>2</sup> )
<b>SKUPAJ:</b>	<b>100 % (208 m<sup>2</sup>)</b>

DOSTOP DO OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1211/2, KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE, PREKO ZEMLJIŠČA PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA 1211/1, KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE





FOTOGRAFIJE OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA, PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA  
1211/2, KATASTRSKA OBČINA 2175 JESENICE



## **8 OCENA VREDNOSTI**

### **8.1 SPLOŠNO**

Pri ocenjevanju sem preučil štiri načine ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč, kateri so opisani v nadaljevanju poročila in sicer:

- način primerljivih prodaj zemljišč,
- metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika vrednotenja stavbnih zemljišč,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda zemljiškega reziduala.

**Način primerljivih prodaj zemljišč** je najbolj uporaben način ocene vrednosti stavbnih zemljišč. Po tem načinu ocenjujemo tržno vrednost stavbnega zemljišča z enoto primerjave na temelju primerjave med zaključenimi gradbenimi parcelami.

Osnovni kriteriji primerjav so:

- stavbno zemljišče, ne glede na to ali je prosto ali pozidano, vedno vrednotimo kot prazno,
- primerljiva stavbna zemljišča primerjamo glede na podobno lokacijo, fizične karakteristike in potencialno uporabo,
- fizične karakteristike primerljivih stavbnih zemljišč naj bodo podobne (npr. zemlja v ravnini ni primerljiva z zemljo na pobočju, ker bi bile prilagoditve nerazumljivo velike),
- za primerjavo morajo biti izbrana stavbna zemljišča, ki bodo imela podobno prihodnjo uporabo. Ta je določena s prostorskimi ureditvenimi pogoji in tržnim povpraševanjem v času vrednotenja.

Prednosti načina primerljivih prodaj so v tem, da je to najbolj direkten način ocenjevanja vrednosti stavbnih zemljišč in je zato, kjerkoli imamo na razpolago primerljive prodaje stavbnih zemljišč, prednostni način. Njena prednost je tudi v tem, da je uporabna za vse vrste zemljišč ne glede na namen uporabe stavbnega zemljišča.

Način primerljivih prodaj zemljišč ima običajno štiri stopnje:

- izberemo znane prodaje prostih stavbnih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču, po pogojih in potencialni uporabi,
- primerjamo vsako transakcijo z obravnavano posestjo glede datuma prodaje, faktorjev lokacije in fizičnih karakteristik,
- prilagodimo prodajno ceno vsakega primerljivega stavbnega zemljišča, ki mora odražati vsako važno razliko med njim in vrednotenim stavbnim zemljiščem. Prilagoditve lahko izrazimo v denarju ali odstotkih,
- določimo indikativno vrednost obravnavanega stavbnega zemljišča, ki temelji na analizi najbolj primerljivih prodaj zemljišč.

**Metoda abstrakcije oziroma alokacijska tehnika vrednotenja stavbnih zemljišč** pride v poštev v primeru, da nimamo na razpolago primerljivih prodaj stavbnih zemljišč in načina direktno primerljivih prodaj ne moremo uporabljati. Po metodi abstrakcije ali alokacijski tehniki določimo vrednost stavbnega zemljišča z alokacijo ali abstrakcijo prodaj izboljšanih posesti. Ta metoda je uporabna zlasti na območjih, ki so v glavnem

pozidana. Zelo pa je tudi uporabna pri oceni vrednosti deležev deljenih interesov na zemlji.

Koraki pri izvedbi te metode so naslednji:

- poiščemo prodaje izboljšanih nepremičnin (pozidana stavbna zemljišča) z zemljiškimi karakteristikami, ki so primerljive z obravnavanim stavbnim zemljiščem,
- alociramo razmerje prodajne cene zemlje in izboljšave (stavbe). To se izvede z izbiro cenovne odvisnosti (% ali količnik), ki je tipična za podobno nepremičnino in podobno območje. Količniki stavbnega zemljišča proti izboljšani nepremičnini so predmet stalnih sprememb, zato je pomembno, da je primerjava iz najnovejših informacij. Ti količniki variirajo tudi med soseskami in vrstami nepremičnin,
- v primeru, da ni na razpolago dobro definiranega količnika vrednosti zemlje proti izboljšani nepremičnini, lahko izberemo abstraktno vrednost stavbnega zemljišča. To dobimo tako, da od prodajne cene nepremičnine odštejemo vrednost izboljšav, preostali delež pripada stavbnemu zemljišču,
- v primeru dovolj kvalitetnih davčnih podatkov, lahko iz poznanih podatkov podobnih primerljivih nepremičnin dobiš vrednost nepremičnine in deleža vrednosti stavbnega zemljišča ter deleža izboljšave. Iz teh podatkov izvedeš količnik, ki ti služi za oceno vrednosti ocenjevanega stavbnega zemljišča.

Ta metoda ima omejeno uporabno vrednost. Ker je količnik običajno različen za vsako lokacijo in vrsto posesti, se ta vrsta ocene vrednosti stavbnih zemljišč uporablja samo za verifikacijo ocenjene vrednosti po drugih metodah.

**Metoda razvoja zemljišča** je uporabljiva pri ocenjevanju prostega stavbnega zemljišča, ki se bo delilo na manjše gradbene parcele. Uporablja se v primerih, ko ni na razpolago prodajnih podatkov za taka stavbna zemljišča in kadar želimo detajlno analizirati predvideni projekt.

Metoda razvoja zemljišča pokaže ekonomski odnos osnovnega stavbnega zemljišča proti njegovi pričakovani tržni vrednosti razvitega zemljišča. Metoda zahteva spremljavo in analizo tekoče prodaje deljenih parcel in izdelavo projekcij stroškov razvoja zemljišča, ki ga ocenjujemo.

Postopek je naslednji:

- razparceliramo zemljišče na stavbne parcele z upoštevanjem pogojev urbanizma, zahtevanih velikosti parcel in s potrebnim zemljiščem za ulice, parkirišča in druge odprte prostore,
- ocenimo prodajno ceno tipične parcele, na osnovi primerljivih prodajnih cen deljenih parcel,
- določimo skupno vrednost za realizacijo bruto prodaj z zbirnikom ocenjenih vrednosti posameznih deljenih parcel,
- upoštevanje vseh direktnih in indirektnih stroškov razvoja, inženiringa in družbenih dajatev,
- dodamo tudi stroške marketinga, prodaje in zaključnih računov,
- končno dodamo tipični pričakovani dobiček v odstotkih na bruto prodajno vrednost,
- ko odštejemo vse stroške dobimo vrednost osnovnega stavbnega zemljišča.

V primeru, da bo prodaja trajala daljše časovno obdobje, to je več kot leto dni, je potrebno vrednost osnovnega zemljišča zmanjšati še za vrednost vezave vloženega kapitala za predvideni čas prodaje.

**Metoda reziduala stavbnega zemljišča** temelji na principu presežne produktivnosti. Po tej metodi se vrednost zemljišča določa z merjenjem vsote dohodka, ki ostane po zmanjšanju prodajne cene za vsoto dohodka, ki naj bi pripadal izboljšavi. To je ena od verzij dohodkovnega pristopa ocene vrednosti nepremičnin.

Po tehtnem premisleku sem se odločil, da pri ocenjevanju uporabim način primerljivih prodaj zemljišč, kateri tudi predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

## 8.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU PRIMERLJIVIH PRODAJ

### 8.2.1 SPLOŠNO

**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 ocenjevalne 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 prodanih nepremičnin in izberemo prodane nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevalne (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo prodano 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 prodano in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive prodane nepremičnine ocenjevalni. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi prodani 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 prodano nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih prodanih nepremičnin,
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjewane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedem v treh korakih:

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

## **8.2.2 RAZISKAVA TRŽIŠČA**

Podatke o prodaji primerljivih zemljišč, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno zemljišča, čim bolj podobna in konkurenčna ocenjevanemu zemljišču, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin. Za primerljiva prodana zemljišča sem izbral zemljišča, locirana na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

## **8.2.3 VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH**

Podatke o prodaji primerljivih zemljišč, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno zemljišča, čim bolj podobna in konkurenčna ocenjevanemu zemljišču, sem pridobil v evidenci opravljenih transakcij Geodetske uprave Republike Slovenije, v spletni aplikaciji Cenilec, združenja SICGRAS, za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin, kamor so zakonsko dolžni dostavljati podatke, o dejansko izvedenih prodajah nepremičnin, Davčna uprava Republike Slovenije, nepremičninski agenti, notarji in upravne enote. Za primerljiva prodana zemljišča sem izbral zemljišča, locirana na podobni lokaciji ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

## **8.2.4 IZVEDBA PRILAGODITEV**

Zaradi razlik med ocenjevanim zemljiščem in primerljivimi prodanimi zemljišči je potrebno na primerljivih prodanih zemljiščih izvesti prilagoditve. Prilagoditve sem opravil na primerljivih prodanih zemljiščih, kot bi vsako izmed njih imelo lastnosti ocenjevanega zemljišča. Prilagoditve so tiste karakteristike zemljišča, 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.

## **8.2.5 PRILAGODITEV PRIMERLJIVIH PRODANIH ZEMLJIŠČ OCENJEVANEMU ZEMLJIŠČU**

Izbral sem primerljiva prodana zemljišča katera so čim bolj podobna in konkurenčna ocenjevanemu zemljišču, tako po lokaciji, fizičnih karakteristikah, dostopu in komunalni opremljenosti. V danem primeru, sem glede na značilnosti primerljivih prodanih zemljišč, izvedel odstotkovne prilagoditve primerljivih prodanih zemljišč ocenjevanemu zemljišču.

<b>1.</b>	<b>PRILAGODITEV 1. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>OCENJEVANO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2175 Jesenice	2175 Jesenice	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	371/26	1211/2	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	412 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	16.480,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	boljši	ni urejena služnost dostopa	- 20	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	14.07.2022		0	
PRILAGODITEV:			<b>- 20 %</b>	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	40,00 Eur/m <sup>2</sup>		<b>32,00 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)	

<b>2.</b>	<b>PRILAGODITEV 2. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>OCENJEVANO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2175 Jesenice	2175 Jesenice	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	1247/214	1211/2	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	94 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	5.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	boljši	ni urejena služnost dostopa	- 20	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	30.12.2022		0	
PRILAGODITEV:			<b>- 20 %</b>	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	53,19 Eur/m <sup>2</sup>		<b>42,55 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)	

<b>3.</b>	<b>PRILAGODITEV 3. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>OCENJEVANO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2175 Jesenice	2175 Jesenice	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	801/5	1211/2	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	181 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	6.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	boljši	ni urejena služnost dostopa	- 20	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	28.06.2022		0	
PRILAGODITEV:			<b>- 20 %</b>	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	33,15 Eur/m <sup>2</sup>		<b>26,52 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)	

<b>4.</b>	<b>PRILAGODITEV 4. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA</b>			
<b>PARAMETER:</b>	<b>PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>OCENJEVANO ZEMLJIŠČE:</b>	<b>PRILAGODITEV V %:</b>	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2175 Jesenice	2175 Jesenice	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	404/9	1211/2	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	17 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	1.000,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	boljši	ni urejena služnost dostopa	- 20	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	09.07.2021		+ 10	
PRILAGODITEV:			<b>- 10 %</b>	
<b>PRODAJNA CENA ZA m<sup>2</sup>:</b>	58,82 Eur/m <sup>2</sup>		<b>52,94 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)	

5.	PRILAGODITEV 5. PRIMERLJIVEGA ZEMLJIŠČA			
PARAMETER:	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE:	OCENJEVANO ZEMLJIŠČE:	PRILAGODITEV V %:	
VRSTA NEPREMIČNINE:	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	0	
KATASTRSKA OBČINA:	2175 Jesenice	2175 Jesenice	0	
ŠTEVILKA PARCELE:	375/7	1211/2	0	
POVRŠINA ZEMLJIŠČA:	54 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	0	
SKUPNA POGODBENA CENA:	2.754,00 Eur		0	
LOKACIJA:	primerljiva		0	
DOSTOP:	boljši	ni urejena služnost dostopa	- 20	
FIZIČNE KAREKTERISTIKE:	primerljive		0	
KOMUNALNA OPREMLJENOST:	primerljiva		0	
VRSTA POSLA:	prodano na prostem trgu		0	
DATUM POSLA:	05.03.2021		+ 17	
PRILAGODITEV:			- 3 %	
PRODAJNA CENA ZA m <sup>2</sup> :	51,00 Eur/m <sup>2</sup>		<b>49,47 Eur/m<sup>2</sup></b> (utež 1/5 deleža)	

Na podlagi prilagojenih cen izbranih primerljivih prodanih zemljišč ocenjevanemu zemljišču, usklajenih z utežmi (za vsako primerljivo prodano zemljišče sem vzel utež 1/5 deleža), na osnovi dejanskega stanja, uporabnosti, sklepov in analiz vrednosti, ocenjujem, da je vrednost ocenjevanega zemljišča **40,70 Eur/m<sup>2</sup>** površine ocenjevanega zemljišča. Ocenjujem, da je ocenjena vrednost ocenjevanega zemljišča na m<sup>2</sup> površine ocenjevanega zemljišča najbolj realna ocena tržne vrednosti, glede na to, da so vsa izbrana primerljiva prodana zemljišča čim bolj primerljiva z ocenjevanim zemljiščem, tako po lokaciji, fizičnih karakteristikah, dostopu in komunalni opremljenosti.

## 8.2.6 OCENJENA TRŽNA VREDNOST OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA NA OSNOVI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Ocenjena tržna vrednost **stavbnega ZEMLJIŠČA**, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Ulica Viktorja Kežarja (12), 4270 Jesenice**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2, znaša, po načinu primerljivih prodaj, na dan 07.04.2023:

$$208 \text{ m}^2 \times 40,70 \text{ Eur/m}^2 = \underline{\underline{8.465,60 \text{ Eur}}}.$$

## 8.2.7 OCENA ZMANJŠANJA OCENJENE TRŽNE VREDNOST ZEMLJIŠČA GLEDE NA TO, DA STA NA ZEMLJIŠČU VPISANI DVE SLUŽNOSTNI PRAVICI

V zemljiški knjigi sta na ocenjevanem zemljišču, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, vpisani dve služnostni pravici;

- **ID pravice 10988604**; v korist Nataše Markizeti, Ulica Viktorja Kejžarja 12, 4270 Jesenice: »Na podlagi pogodbe o priznanju lastninske pravice in pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 13.2.2002, opr. št. SV 98/02 se vknjiži služnostna pravica dosmrtnega, brezplačnega stanovanja v pritličju stanovanjske hiše na Jesenicah, Kejžerjeva 12 in celotne garaže ter njive in sadovnjaka v celotnem dosedanjem obsegu.«,
- **ID pravice 10988605**; v korist Nevenke Markizeti, Ulica Viktorja Kejžarja 12, 4270 Jesenice: »Na podlagi pogodbe o priznanju lastninske pravice in pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 13.2.2002, opr. št. SV 98/02 se vknjiži služnostna pravica dosmrtnega, brezplačnega stanovanja v pritličju stanovanjske hiše na Jesenicah, Kejžerjeva 12 in celotne garaže ter njive in sadovnjaka v celotnem dosedanjem obsegu.«,

Ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevanega zemljišča zaradi služnostnih pravic manjša za 30 % od ocenjene tržne vrednosti ocenjevanega zemljišča.

Ocenjena tržna vrednost, z upoštevanjem služnostnih pravic, stavbnega ZEMLJIŠČA, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, na Jesenicah, Ulica Viktorja Kejžarja (12), 4270 Jesenice, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2, na dan 07.04.2023:

$$8.465,60 \text{ Eur} - (30 \% \text{ od } 8.465,60 \text{ Eur}) = \underline{\underline{5.900 \text{ Eur}}} \text{ (zaokroženo).}$$

## 9 KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč vse preje navedeno, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičninskih pravic ocenjevana nepremičnine, **stavbnega ZEMLJIŠČA**, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, površine ocenjevanega zemljišča 208 m<sup>2</sup>, **na Jesenicah, Ulica Viktorja Kežarja (12), 4270 Jesenice**, zemljišče je vpisano v zemljiški knjigi z identifikacijskim znakom 2175 1211/2, na dan 07.04.2023:

**5.900 Eur.**

ocenjevalec vrednosti:

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



## **10 PRILOGI POROČILU**

- sestavljeni izpis za zemljišče, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice, iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra, z dne 24.03.2023,
- podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o zemljišču, parcelna številka zemljišča 1211/2, katastrska občina 2175 Jesenice.





Informacijski sistem eZK  
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra  
čas izdelave izpisa: 24.3.2023 - 8:30:24

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2175 1211/2  
katastrska občina 2175 JESENICE parcela 1211/2 (ID 164324)

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

površina parcele (m2) 208

**Plombe:**

zadeva Dn 50013/2023 (ID postopka: 3424402)  
začetek postopka 17.03.2023 10:08:41  
čas začetka učinkovanja 17.03.2023 10:08:41  
tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine  
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen  
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)  
tip pripada: 01 - vloženo prvič

zadeva Dn 50040/2023 (ID postopka: 3424429)  
začetek postopka 17.03.2023 10:18:00  
čas začetka učinkovanja 17.03.2023 10:18:00  
tip postopka 302 - vpis izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri osnovnih pravnih položajih ene nepremičnine  
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena  
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno  
tip pripada: 01 - vloženo prvič

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja: 18703850  
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica  
delež: 1/1

**imetnik:**

1. EMŠO: 2504956\*\*\*\*\*  
osebno ime: Darko Markizeti  
naslov: Ulica Viktorja Kežarja 012, 4270 Jesenice

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
10988604	25.04.2002 14:07:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
10988605	25.04.2002 14:07:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
22337828	11.01.2022 09:00:52	401 - vknjižena hipoteka

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

ID pravice / zaznambe 10988604  
čas začetka učinkovanja 25.04.2002 14:07:00



**vrsta pravice / zaznambe** 407 - vknjižena služnost stanovanja  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 1211/1 (ID 4027111)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi pogodbe o priznanju lastninske pravice in pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 13. 2. 2002, opr.št. SV 98/02se vknjiži služnostna pravica dosmrtnega, brezplačnega stanovanja v pritličju stanovanjske hiše na Jesenicah, Kežarjeva 12 in celotne garaže ter njive in sadovnjaka v celotnem dosedanjem obsegu.  
**imetnik:**  
1. EMŠO: podatek ni vpisan (datum rojstva: 07.02.1982)  
osebno ime: Nataša Markizeti  
naslov: Ulica Viktorja Kežarja 12, 4270 Jesenice  
**zveza - ID osnovnega položaja:**  
18703850  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 10988605  
**čas začetka učinkovanja** 25.04.2002 14:07:00  
**vrsta pravice / zaznambe** 407 - vknjižena služnost stanovanja  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 1211/1 (ID 4027111)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
dodatni opis:  
Na podlagi pogodbe o priznanju lastninske pravice in pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 13. 2. 2002, opr.št. SV 98/02se vknjiži služnostna pravica dosmrtnega, brezplačnega stanovanja v pritličju stanovanjske hiše na Jesenicah, Kežarjeva 12 in celotne garaže ter njive in sadovnjaka v celotnem dosedanjem obsegu.  
**imetnik:**  
1. EMŠO: podatek ni vpisan (datum rojstva: 26.12.1959)  
osebno ime: Nevenka Markizeti  
naslov: Ulica Viktorja Kežarja 12, 4270 Jesenice  
**zveza - ID osnovnega položaja:**  
18703850  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**  
*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe** 22337828  
**čas začetka učinkovanja** 11.01.2022 09:00:52  
**vrsta pravice / zaznambe** 401 - vknjižena hipoteka  
**glavna nepremičnina:** katastrska občina 2175 JESENICE parcela 1211/2 (ID 164324)  
**podatki o vsebini pravice / zaznambe**  
terjatev: 265,28 EUR  
obresti: glej opis  
tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis  
dodatni opis:  
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 265,28 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 86678/2021 z dne 14.12.2021.  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5926823000  
firma / naziv: JEKO, javno komunalno podjetje, d.o.o., Jesenice  
naslov: Cesta maršala Tita 051, 4270 Jesenice  
**zveza - ID osnovnega položaja:**  
18703850  
**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22337829	11.01.2022 09:00:52	712 - zaznamba izvršbe

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	22337829
<b>čas začetka učinkovanja</b>	11.01.2022 09:00:52
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	712 - zaznamba izvršbe
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	



organ, ki vodi postopek opr. št. postopka dodatni opis: Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 86678/2021 z dne 14.12.2021.	Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino VL 86678/2021
---	---



Datum izdelave izpisa: 24.03.2023

**IZPIS PODATKOV O PARCELI**

Katastrska občina: 2175 JESENICE  
Parcelna številka: 1211/2  
Površina parcele: 208 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: /

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča	100,0 %

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

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				1/1
	Podatek ni javen	***	***	

S parcelo ni povezana nobena stavba.

**Naslov in prostorske enote**

Občina:	Jesenice
Naselje:	Jesenice
Poštni okoliš:	Jesenice
Upravna enota:	Jesenice
Šolski okoliš:	Osnovna šola Prežihov Voranc
Krajevna skupnost:	Sava
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Gorenjska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Kranj
Volilni okraj:	Volilni okraj Jesenice
DZ volišče:	Srednja šola, Ul. b. Rupar 2, Jesenice
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 3
Lokalno volišče:	Sava 6, Srednja šola, Ulica bratov Rupar 2, Jesenice

**katastrska občina 2175 JESENICE, parcela 1211/2**

