
POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Naročnik:
**OKRAJNO SODIŠČE V
TRBOVLJAH**

Sklep:
opr. št 1194 I 231/2020

Izdelala:
KSENIJA KRSNIK
Sodna cenilka gradbene stroke,
podpodročij:
Stavbna zemljišča, nizke in visoke
gradnje

Marec, 2021

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 213/2020 z dne 03.12.2020, vročen 07.12.2020, preklic o začasni prekinitvi z dne 15.12.2020, vročeno 17.12.2020 in ponovni poziv z dne 18.2.2021, poziv vročen 22.2.2021, v izvršilni zadevi upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA RS, FINANČNI URAD LJUBLJANA, Davčna ulica 1, Ljubljana – dostav, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, proti dolžniku MARJETA KOKOLE, POHORSKA CESTA 29, Hoče, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LELJAK o.p., d.o.o., Partizanska cesta 20, Maribor, zaradi 22.152,45€, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnine, ki je vpisana v zemljiško knjigo, ID znak 1884 236/1 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/23 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/28 v lasti dolžnice do 1/6.

Sladno z vašim sklepom sem izdelala cenitev zgoraj navedene nepremičnine.

Vrednosti nepremičnine do 1/6 znaša **21.013,57 €**.

Poročilo je dostavljeno na Okrajno sodišče v Trbovljah v PDF 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	5
G.	Datum izdelave poročila	5
H.	Viri informacij	5
I.	Uporabljene metode	5
J.	Vrsta poročila	7
K.	Odstopanja od MSOV 2017	7
L.	Podatki o ocenjevalki	7
II.	PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
A.	Gospodarsko gibanje na območju Slovenije	8
B.	Občina Zagorje ob Savi in opis makro lokacije	8
C.	Analiza trga nepremičnin	10
III.	PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE	11
A.	Splošni opis ocenjevane nepremičnine	11
B.	Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)	15
IV.	CENITEV	16
A.	Metodologija ocenjevanja	16
1.	METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVB	16
B.	Cenitev	17
1.	Cenitev nepremičnin	17
	Zaključek	19
V.	IZJAVA OCENJEVALKE	20

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 je izdalo sklep z opr. št. 1194 I 213/2020 z dne 03.12.2020, vročen 07.12.2020, preklic o začasni prekinitvi z dne 15.12.2020, vročeno 17.12.2020 in ponovni poziv z dne 18.2.2021, poziv vročen 22.2.2021, v izvršilni zadevi upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA RS, FINANČNI URAD LJUBLJANA, Davčna ulica 1, Ljubljana – dostav, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, proti dolžniku MARJETA KOKOLE, POHORSKA CESTA 29, Hoče, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LELJAK o.p., d.o.o., Partizanska cesta 20, Maribor, zaradi 22.152,45€. o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnine, ki je vpisana v zemljiško knjigo, ID znak 1884 236/1 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/23 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/28 v lasti dolžnice do 1/6.

B. Namen cenitve

Določitev poštene tržne vrednosti nepremičnine, ki je vpisana v zemljiško knjigo, ID znak 1884 236/1 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/23 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/28 v lasti dolžnice do 1/6.

C. Identifikacija nepremičnine

Nepremičnina se nahaja v k.o. 1884 Loke pri Zagorju v naselju Kisovec v občini Zagorje ob Savi.

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 Hirarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.list RS št.

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

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

Dne 7.12.2020 in 24.2.2021 je bila poslana prošnja za ogled dolžničine nepremičnine. Dolžnica Marjeta Kokole se prošnji za ogled ni odzvala, je pa poslala e-pošto, v kateri navaja, da bo dolg poravnala.

G. Datum izdelave poročila

Datum izdelave cenitvenega poročila je 25.3.2021.

H. Viri informacij

Pri izdelavi poročila sem uporabila podatke iz:

- Zemljiške knjige
- GURS – a
- PISO – namenska raba prostora – OPN občine Litija
- SURS - a
- Digitalni ortofoto s parcelnimi številkami
- Portal SLONEP.net
- 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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

postopku izmenjala premoženje voljan in dobro osveščen kupec, ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki medsebojno delujeta neodvisno, ,Orazumno in brez prisile.

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

METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

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

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

druge posesti z enako uporabnostjo. Ta pristop zahteva oceno reprodukcijskih stroškov ali nadomestitvenih stroškov za izgradnjo novega objekta. Od tako ocenjene vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje), ter doda vrednost stavbnega zemljišča.

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

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

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

FUNKCIONALNO ZASTARANJE je izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti.

EKONOMSKO ZASTARANJE je zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih delavnikov.

J. Vrsta poročila

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

K. Odstopanja od MSOV 2017

Odstopanj od MSOV 2020 ni.

L. Podatki o ocenjevalki

Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, Sodna cenilka gradbene stroke, podpodročij visoke gradnje, nizke gradnje in stavbna zemljišča (odločba št. Odločbe 705-916/2012 z dne 18.04.2013.)

II. PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER ANALIZA TRGA NAPREMIČNIN

A. Gospodarsko gibanje na območju Slovenije

Zaradi znanega dejstva, pojave korona virusa, so kakršne koli napovedi gospodarskega gibanja v bodoče zelo tvegane. Podatki, ki se pojavljajo v strokovnih krogih se iz dneva v dan spreminjajo, saj smo v veliki meri vezani na zunanji trg. Napoved ponovne recesije je tako zelo verjetna, kar bo veliki meri spremenila tudi trg in vrednotenje nepremičnin.

Analiza gibanja rabljenih cen nepremičnin sicer kaže, da so cene nepremičnin zvišale.

B. 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 2013	Občina	Slovenija
Površina km ²	147	20.273
Število prebivalcev	16.880	2.059.114
Število moških	8.302	1.019.658
Število žensk	8.578	1.039.456
Naravni prirast	15	1.777
Skupni prirast	-127	2.264
Število vrtcev	5	960
Število otrok v vrtcih	600	83.700
Število učencev v osnovnih šolah	1.327	163.229
Število dijakov (po prebivališču)	683	76.714
Število študentov (po prebivališču)	706	90.622
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču)	6.739	793.597
Število zaposlenih oseb	3.825	698.724
Število samozaposlenih oseb	804	94.873
Število registriranih brezposelnih oseb	1.002	119.827
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.309,40	1.523,18
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	871,61	997,01
Število podjetij	1.093	182.089
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	322.132	90.625.516
Število stanovanj, stanovanjski sklad	6.248	857.007
Število osebnih avtomobilov	8.248	1.063.795
Količina zbranih komunalnih odpadkov (tone)	4.710	659.848

Vir: SURS

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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



Piso občine Zagorje ob Savi



Mikro lokacija nepremičnin Ribnik 6, Kisovec

C. Analiza trga nepremičnin

Spremljanje trga nepremičnin v Sloveniji zakonsko urejeno in temelji na analizi izvedenih transakcij. Statistični podatki kažejo, da je povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v letu 2015 v primerjavi z letom 2009, ko je bilo glede na evidentirani promet doseženo

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

prvo dno krize, nižje za 14%, v povprečju z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno pa za 5%.

INDEKSI GIBANJA CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V LETU 2019

Cene stanovanjskih nepremičnin so se v 4. četrtletju 2019 v primerjavi s 4. četrtletjem 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 4. četrtletju 2019, gleda na 4. četrtletje 2018 zvišale za 3,2%. V letu 2020 so se cene rabljenih stanovanj zvišale za 3,6%. Cene nepremičnin se še naprej višajo.

	2020	
	Povprečje četrtletij leta / povprečje četrtletij prejšnjega leta	Povprečje četrtletij leta / povprečje četrtletij leta 2015
1.2.2 Rabljene družinske hiše	103,6	127,40

III. PREDSTAVITEV OCENJEVANE NEPREMIČNINE

A. Splošni opis ocenjevane nepremičnine

Predmet ocenjevanja so nepremičnine na naslovu Ribnik 6, Kisovec, k.o. 1884 Loke pri Zagorju, ki so vpisane v zemljiški knjigi. Dolžnica je solastnica nepremičnin do 1/6. Na nepremičninah so vknjižene hipoteke in služnost stanovanja do smrti imetnika.

Nepremičnine sestavljajo:

- parcela 236/1 – stavbno zemljišče 159 m²,
- parcela 237/23 – stavbno zemljišče 362 m²,
- parcela 237/28 – stavba 169.

PREDKUPNA PRAVICA OBČINE

Občini Zagorje ob Savi je bila posredovana **ponudba za prodajo nepremičnin**. Občina je posredovala izjavo št. 478-64/2021-2 z dne 18.3.2021, vročena 24.3.2021, s katero je **ponudbo zavrnila**.

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 parcelo št. 236/1

Katastrska občina 1884 Številka parcele 236/1	
POVRŠINA PARCELE (M2)	159
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	85,5
poseljena zemljišča tloris stavbe	14,5
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja stanovanj	159

Podatki za parcelo št. 237/23

Katastrska občina 1884 Številka parcele 237/23	
POVRŠINA PARCELE (M2)	362
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
poseljena zemljišča	90,3
poseljena zemljišča tloris stavbe	9,7
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja stanovanj	362

Podatki za parcelo št. 237/28

Katastrska občina 1884 Številka parcele 237/28		
POVRŠINA PARCELE (M2)	96	
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)	
poseljena zemljišča	16,7	
poseljena zemljišča tloris stavbe	83,3	
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)	
območja stanovanj	96	
RABE ZEMLJIŠČ	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	ŠTEVILKA STAVBE, KI STOJI NA PARCELI
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED 2006	*96	169
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena		

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 o stavbi št. 169

Katastrska občina 1884 številka stavbe 169		
Podrobni podatki o stavbi		
NASLOV STAVBE	Kisovec, Ribnik 6	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1884 LOKE PRI ZAGORJU	237/28	*96
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	10,9	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1961	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	2005	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-	
Podatki o širokopolasovnem internetu		
OPERATER	OMOGOČENA ZMOGLJIVOST	
Telemach, širokopolasovne komunikacije, d.o.o.	120 Mb/s	
TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	100 Mb/s	

Katastrska občina 1884 številka stavbe 169 številka dela stavbe 1	
Podatki o delu stavbe	
NASLOV DELA STAVBE	Kisovec, Ribnik 6
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	153,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	258,3
ŠTEVILKA ETAŽE	3
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	3 - nadstropje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1981
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	16,10
garaža	22,10
klet	60,60
bivalni prostor	153,20
nerazporejen prostor	*6,30
* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.	

Vir: GURS

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Iz namenske rabe zemljišč je razvidno da so parcele v območju stanovanj KI 35.

Namenska raba prostora – OPN občine Zagorje ob Savi



Vir: PISO - OPN Zagorje ob Savi

Fotografije nepremičnine



Ogled opravljen 12.12.2020

Vir: lastni arhiv



Ogled opravljen 12.12.2020

Vir: lastni arhiv

B. Analiza najgospodarnejše uporabe (ANU)

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

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

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

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

IV. CENITEV

A. Metodologija ocenjevanja

1. METODOLOGIJA VREDNOTENJA STAVB

Standardi predvidevajo tri osnovne načine vrednotenja nepremičnin:

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

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

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

METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

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

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN (STROŠKOVNI PRISTOP)

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

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

zastaranje), ter doda vrednost stavbnega zemljišča, kot če bi bilo prazno in komunalni prispevek.

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

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

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

FUNKCIONALNO ZASTARANJE je izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti.

EKONOMSKO ZASTARANJE je zmanjšanje vrednosti zaradi zunanjih dejavnikov.

B. Cenitev

1. Cenitev nepremičnin

Cenitev je narejena na podlagi primerljivih prodaj, ker druge možnost cenitve nepremičnin ne bi bile korektne, ker mi ogled nepremičnin ni bil omogočen. Parceli 236/1 in 237/23 sta zajeti v cenitvi stavbe.

Primerljiva prodaja 1 127.000€ (572,07 €/m²)

Sklenitev posla: April 2020
Lokacija: KISOVEC
Seznam prodanih nepremičnin:
- **Tehnični ali pomožni prostori**
Površina: 27 m²*
Leto izgradnje: 1961*
- **Stanovanjska hiša**
Površina: 222 m²*
Leto izgradnje: 1961*
- **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: 524 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: 103 m²*

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

Primerljiva prodaja 2 64.000 €, od vrednosti odštejem vrednost garaže 4.000€ -

60.000€ (346,82 €/m²)

Sklenitev posla: Februar 2020

Lokacija: KISOVEC

Seznam prodanih nepremičnin:

- **Stanovanjska hiša**

Površina: 173 m²*

Leto izgradnje: 1968*

- **Garaža**

Površina: 32 m²*

Leto izgradnje: 1972*

- **Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)**

Površina parcele: 645 m²*

- **Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)**

Površina parcele: 132 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*

- **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: 42 m²*

kategorija	enote	predmetna	Prim. 1	Prim. 2
površina izboljšav	m ²	258,30	222,00	173,00
starost izboljšav	leto	60	60	53
čas prodaje	mes., leto		apr. 2020	feb. 2020
vrednost za celoto	EUR		127.000	60.000
vrednost na enoto	EUR/m ²		572,07	346,82
PRILAGODITVE				
čas prodaje	%		+3,60	+3,60
starost	%		0,00	+7,00
prilagoditve skupaj	%		+3,60	+10,60
Delna prilagoditev	EUR/m²		592,66	383,58
Uteži			0,50	0,50
PRILAGOJENA VR.	EUR/m²	488,12	296,33	191,79

Opombe:

- Letne podražitve izhajajo iz Indeksa podražitev za stanovanjsko gradnjo – stare stanovanjske hiše – SURS in na realnost trga nepremičnin v trenutnih kriznih razmerah. Upoštevam 3,6% zvišanje cen rabljenih stanovanjskih hiš.
- vpliv lokacije upoštevam pri utežeh. Utež 0,50 pripisujem primerljivi prodaji 1, utež 0,50 upoštevam primerljivi prodaji 2.

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

VREDNOST NEPREMIČNIN SKUPAJ ZNAŠA

$$V = \left(488,12 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 258,30 \text{m}^2 \right) = 126.081,40 \text{€}$$

Zaključek

V skladu vašim naročilom z opr. št. 1194 I 213/2020 z dne 03.12.2020, vročen 07.12.2020, preklic o začasni prekinitvi z dne 15.12.2020, vročeno 17.12.2020 in ponovni poziv z dne 18.2.2021, poziv vročen 22.2.2021, v izvršilni zadevi upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, MINISTRSTVO ZA FINANCE, FINANČNA UPRAVA RS, FINANČNI URAD LJUBLJANA, Davčna ulica 1, Ljubljana – dostav, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, proti dolžniku MARJETA KOKOLE, POHORSKA CESTA 29, Hoče, ki ga zastopa ODVETNIŠKA DRUŽBA LEJAK o.p., d.o.o., Partizanska cesta 20, Maribor, zaradi 22.152,45€, o ugotovitvi poštene tržne vrednosti nepremičnine, ki je vpisana v zemljiško knjigo, ID znak 1884 236/1 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/23 v lasti dolžnice do 1/6, ID znak 1884 237/28 v lasti dolžnice do 1/6.

poštena tržna vrednost nepremičnin znaša

126.081,40 €

delež do 1/6 znaša 21.013,57

POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNIN

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

V. IZJAVA OCENJEVALKE

- a. Ocenjevalka: *Ksenija Krsnik, Log 2, 1430 Hrastnik, Sodna cenilka gradbene stroke, podpodročij visoke gradnje, nizke gradnje in stavbna zemljišča (priloga – odločba),*
- 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 12.12.2020
- k. Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarchy 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

