

VS0164631773

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM  
Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno)  
dne 18-07-2024  
17.7.2024  
Pisanje je taksirano s 8550 EUR.  
Prejeto vrednosti (denar, takse vrednotnice in pod.)  
Podpis pristojne sodne osebe:

**POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN-IZVEDENIŠKO MNENJE  
V IZVRŠILNEM POSTOPKU 0293 I 221/2021 PRI OKRAJNEM SODIŠČU V KRŠKEM**

Podlaga za oceno temelji na sklepu Okrajnega sodišča v Krškem v izvršilni zadevi 0293 I 221/2021 (sklep z 13.05.2024- prejel dne 16.05.2024)

Kot upnik: REPUBLIKA Slovenije, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana  
Dolжник: ANDREJ KOČEVAR, Oštrc 32, Kostanjevica na Krki

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Andreja Kočevar in sicer do celote parcel: 13341619, 1334 1131, 1334 1137, 1334 1139, 1334 1128, 1334 \*175. Za oceno je odrejen tudi cenilec kmetijske stroke. Po pregledu parcel s pomočjo PISO-prostorsko informacijski sistem Občine Krško, ter uskladitvijo z cenilcem kmetijske stroke v tej oceni, kot cenilec gradbene stroke ocenim parcelo \*175 k.o. 1334 Črneča vas s tam zgrajeno zidanco ID 214.



**PREDMET:** Nepremičnine s parcelo \*175 k.o. 1334 Črneča vas

**LOKACIJA NEPREMIČNIN:** (ni naslova) Območje Prušnje vasi-Gorjanci, Mestna občina Krško, UE Krško

**LASTNIŠTVO:** osebno ime: Andrej Kočevar naslov: Oštrc 032, 8311 Kostanjevica na Krki-do celote

**NAMEN OCENA:** OCENA TRŽNE VREDNOSTI V IZVRŠBI

**Datum ogleda:** 18.06.2024

**Datum za katerega velja ocena:** vrednost na datum ogleda 18.06.2024

**Datum izdelave cenilnega poročila:** 15.07.2024

**Izbrana metoda:** način primerjave prodaj

**Sodni cenilec:**

mag. MIHAEL OGOREVC, področje gradbeništvo, podpodročje nepremičnine

Odločba Ministrstva za pravosodje št. 703/74/2007 z dne 7.3.2011



VSEBINA:

IZJAVA CENILCA  
POVZETEK CENILNEGA POROČILA

- 1.0 VLOGA CENILCA V SODNEM POSTOPKU
- 2.0 UVOD
- 2.1 PREDMET OCENE
- 2.2 ZGODOVINA POSESTI
- 2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI
- 2.4 PODATKI O PREDVIDENIH UPORABNIKIH
- 2.5 NAMEN OCENE VREDNOSTI
- 2.6 PODLAGA VREDNOSTI
- 2.7 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI
- 2.8 DATUMI
- 2.9 PODLAGE ZA IZMERE
- 2.10 VIRI INFORMACIJ
- 2.11 NAJBOLJŠA UPORABA-NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA
- 2.12 DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI CENILCA
- 3.0 STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
- 4.0 OMEJITVENI POGOJI
- 5.0 SPLOŠNI PODATKI
- 5.1 ANALIZA LOKACIJE
- 5.2 ŠIRŠA LOKACIJA
- 5.3 ANALIZA LOKACIJE-MIKRO
- 6.0 TRG NEPREMIČNIN
- 6.2 TVEGANJA ZARADI EPIDEMIJE-PRIČAKOVAN VPLIV NA TRG
- 6.3 STANJE GOSPODARSTVA
- 7.0 PREDMET CENITVE
- 7.1 ZEMLJIŠČE
- 7.2 IZMERE
- 7.2 FOTOGRAFIJE
- 7.3 POVZETEK ZA OCENO
- 8.1 PONUDBA
- 8.2 OCENA- NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ
- 9.0 USKLADITEV OCENE

PRILOGE (glej teks poročila)



## IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:

- so v cenilnem poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenje in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenje, sklepe,
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje, dogovorjenega rezultata izvedeniškega mnenja ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet te ocene,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči oziroma so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju viri informacij;

Brežice, 15.07.2024



## POVZETEK MNENJA-CENITVE

Podlaga za oceno temelji na sklepu Okrajnega sodišča v Krškem v izvršilni zadevi 0293 I 221/2021 z dne 13.05.2024.

Namen cenitve je ocena tržne vrednosti, posebnost cenitve je vezana na izvršilni postopek pred Okrajnim sodiščem v Krškem. Naloga cenilca je, da opravi cenitev nepremičnin last dolžnika do celote po tržni ceni na dan cenitve.

»Posebnost cenitve« je izražena z »prisilnim postopkom«, ki sicer daje možnost lastniku sodelovanje pri cenitvi, ni pa njegovo »polno« sodelovanje in razkrivanje« podatkov obveza in pogoj, kot je to pri običajnih cenitvah. Cenilec mora izdelati cenitev v določenem roku z ali brez sodelovanja lastnika. Posebnost je tudi v dejstvu, da cenitev predstavlja sodišču le strokovno podlago na podlagi katere šele to suvereno odloči o vrednosti v izvršilnem postopku.

Ogled predmetnih nepremičnin sem poskušal opraviti dne 18.06.2024 na podlagi predhodno poslanih vabil udeležencem oziroma razpisanega ogleda. Vabila so bila posredovana strankam dne 27.05.2024, vročena so bila dolžniku dne 30.05.2024, upniku 29.05.2024. Na dan ogleda na razpisano uro ni bilo nikogar. Sam opravi zunanj pregled stavbe in lokacije. Sam sklepam v tem mnenju, da je zidanka legalno grajena (zgrajeno pred letom 1967).

Kot cenilec gradbene stroke sem v tem mnenju ocenil parcelo št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas s tam zgrajeno zidanco ID 214. Površina celotne parcele je 37 m<sup>2</sup> in dejnasko predstavlja pripadajoče zemljišče k zidanci ID 214, ki je površine 28 m<sup>2</sup>, zgrajena že leta 1800 v kombinaciji kamen, les, streha prenovljena leta 1973. Po podatkih REN-registra nepremičnin je vinska klet priključena na javni vodovod in elektriko. Na terenu je sicer razvidno, da je ob stavbi elektro omarica, sicer pa je na območju tudi javni vodovod. Dostop je po asfaltni kategorizirani javni poti. Torej je zagotovljena na območju osnovna komunalna oskrba. Ni pa bilo razvidno, da je objekt opremljen z instalacijami.

**OPREDELITEV VREDNOSTI:** podlaga je tržna vrednost skladno z MSOV

**STANDARD:** Pri cenitvi upoštevam smiselno MSOV za določitev tržne vrednosti in navodila sodišča.

**LOKACIJA:** Vinogradniško območje, območje Gorjancev, strm teren, lega sicer sončna. Trg nepremičnin je na tem območju manj aktiven in podoben razmeram na hribovitem območju Posavja izven občinskih središč. V zadnjih letih je bila evidentirana visoka rast cen (predvsem na področju stanovanj), povišale pa so se tudi cene stavbnih zemljišč in drugih nepremičnin.

Glavne prednosti: mirno okolje, lep razgled.

Glavna slabost: strm teren, vsa zemljišča ležijo po namenski rabi na območju kmetijskih zemljišč.

Za oceno sem uporabil način primerjave prodaj, kjer upoštevam dejansko rabo (pomožna stavba-zidanca), ter zmanjšanja vezana na ugotovljeno dejansko stanje.

Stanje v zemljiški knjigi (-preveriti na dan uporabe):

parcela 1128 \*175

vknjižena lastninska pravica na

osebno ime: Andrej Kočevnar naslov: Oštrc 032, 8311 Kostanjevica na Krk

Vpisanih je sicer več delov (1/6, 1/30, 4/5), pri vsakem deležu so vpisane bremena:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18353447	02.11.2016 14:32:35	401 - vknjižena hipoteka
22143236	19.10.2021 11:58:36	401 - vknjižena hipoteka
22600226	09.06.2022 10:00:47	401 - vknjižena hipoteka
22206548	08.08.2023 13:43:20	401 - vknjižena hipoteka
22342063	08.08.2023 13:45:05	401 - vknjižena hipoteka



ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22143236	08.08.2023 13:41:30	401 - vknjižena hipoteka
22206548	08.08.2023 13:43:20	401 - vknjižena hipoteka
22342063	08.08.2023 13:45:05	401 - vknjižena hipoteka
23731770	24.01.2024 09:45:31	401 - vknjižena hipoteka
23768489	25.01.2024 14:23:56	401 - vknjižena hipoteka

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22206548	08.08.2023 13:43:20	401 - vknjižena hipoteka
22342063	08.08.2023 13:45:05	401 - vknjižena hipoteka
22143236	21.11.2023 12:58:15	401 - vknjižena hipoteka
23731770	24.01.2024 09:45:31	401 - vknjižena hipoteka
23768489	25.01.2024 14:23:56	401 - vknjižena hipoteka

Glede vpisanih bremen se opredelim, ker postopek vodi sodišče, cenilec nima podatkov o dejanskem stanju dolgov-koliko je poplačano-glede višine dolgov in pravno presojo vpisanih hipotek izvaja sodišče, izvedenec ocenjeno vrednost ni zmanjšal za nepoplačane dolgove; Cenitev je torej izdelana brez upoštevanja Bremen-

Ob upoštevanju navedenega, opravljenega ogleda, pregleda podatkov, sem analiziral razpoložljive podatke, ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje, je moje mnenje, da je ocenjena **tržna vrednost** na dan **18.06.2024** enaka: **6.180,79 €**

Vrednost je navedena kot najverjetnejša cena in ocenjena brez poročuna pripadajočih davkov.

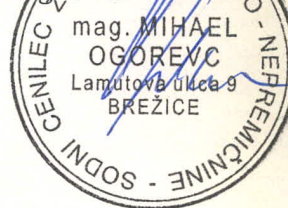
#### **Opredelitev glede prodaje!**

Ocenjeno parcela št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas z zgrajeno zidanco ID 214 je po mnenju cenilca obvezno prodajati skupaj s parcelo št. 1128 k.o. Črneča vas (katero je cenil cenilec kmetijske stroke), ker parceli nista geodetsko dokončno urejeni (\*175 in 1128 k.o. Črneča vas nista katastersko urejeni, stavba ni vpisana v kataster stavb) in parcela št. 1128 k.o. Črneča vas dejansko obkroža parcelo št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas.

To mnenje in ocenjena tržna vrednost predstavlja poslovno tajno, z njo pa se lahko seznanijo stranke, ki sodelujejo v postopku Okrajno sodišče in druga sodišča, če ta zadeva pri njih obravnava. Ni pa dovoljenja njena objava, kopiranje in uporaba za druge namene brez soglasja avtorja te cinitve.

BREŽICE, dne 15.07.2024

Cenilec gradbene stroke in prejemniknine  
mag. **OGOREVC MIHAEL**





## 1.0 VLOGA (CENILCA)IZVEDENCA V SODNEM POSTOPKU

Vloga cenilca je določena z obsegom in vsebino, ki ju določi sodišče. Dolžnost izvedenca, cenilca je, da sodišču na njegovo zahtevo poda izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon oziroma za kar sodišče oceni, da pri oceni potrebuje pomoč strokovnjaka (urejeno v Zakonu o sodiščih). Sodišče mnenje cenilca obravnava v svojem postopku, lahko ga sprejme v celoti, deloma ali pa sploh ne.

## 2.0 UVOD

Podlaga za oceno temelji na sklepu Okrajnega sodišča v Krškem v izvršilni zadevi 0293 I 221/2021 (sklep z 13.05.2024- prejel dne 16.05.2024)

Kot upnik: REPUBLIKA Slovenije, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana

Dolžnik: ANDREJ KOČEVAR, Oštrc 32, Kostanjevica na Krki

Z zgoraj citiranim sklepom mi je sodišče odredilo cenitev nepremičnin dolžnika Andreja Kočevar in sicer do celote parcel: 13341619, 1334 1131, 1334 1137, 1334 1139, 1334 1128, 1334 \*175. Za oceno je odrejen tudi cenilec kmetijske stroke. Po pregledu parcel s pomočjo PISO-prostorsko informacijski sistem Občine Krško, ter uskladitvijo z cenilcem kmetijske stroke v tej oceni, kot cenilec gradbene stroke ocenim parcelo \*175 k.o. 1334 Črneča vas s tam zgrajeno zidanco ID 214.

## 2.1 PREDMET OCENE:

Kot cenilec gradbene stroke sem v tem mnenju ocenil parcelo št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas s tam zgrajeno zidanco ID 214. Površina celotne parcele je 37 m<sup>2</sup> in dejnasko predstavlja pripadajoče zemljišče k zidanci ID 214, ki je površine 28 m<sup>2</sup>, zgrajena že leta 1800 v kombinaciji kamen, les, streha prenovljena leta 1973. Po podatkih REN-registra nepremičnin je vinska klet priključena na javni vodovod in elektriko. Na terenu je sicer razvidno, da je ob stavbi elektro omarica, sicer pa je na območju tudi javni vodovod. Dostop je po asfaltni kategorizirani javni poti. Torej je zagotovljena na območju osnovna komunalna oskrba. Ni pa bilo razvidno, da je objekt opremljen z instalacijami. V času ceniitve ni videti v uporabi.

V ceniitvi upoštevam izmere kot so navedene v evidencah. Dejansko gre za klasično masivno grajeno stavbo v eni etaži, ki je delno vkopana v klčeti in ima podstrešje, ki ni videti v uporabi. Osnovna nosilna konstrukcija kamen in bruna. Ni videti več stabilno (vsak kamniti del). Predpostavljam, da kakšnih šposebnih tlakov. Ostrešje leseno tramovno, kritina (zamenjana leta 1973) je na meji uporabnosti. Glede na leto gradnje pa sklepam, da je vse postavljeno pred letom 1967 (torej v smislu ZGO legalno).

## 2.2 ZGODOVINA POSESTI

Prvotno je bila zgrajena vinska klet-zidanca za potrebe opravljanje del v vinogradu, sedaj pretežno ni videti v uporabi.

## 2.3 PRAVICE NA NEPREMIČNINI

Stanje v zemljiški knjigi (-preveriti na dan uporabe):

**parcels 1128 \*175**

**vknjižena lastninska pravica na**

osebno ime: Andrej Kočevar naslov: Oštrc 032, 8311 Kostanjevica na Krki



Vpisanih je sicer več delov (1/6, 1/30, 4/5), pri vsakem deležu so vpisana bremena:

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18353447	02.11.2016 14:32:35	401 - vknjižena hipoteka
22143236	19.10.2021 11:58:36	401 - vknjižena hipoteka
22600226	09.06.2022 10:00:47	401 - vknjižena hipoteka
22206548	08.08.2023 13:43:20	401 - vknjižena hipoteka
22342063	08.08.2023 13:45:05	401 - vknjižena hipoteka

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22143236	08.08.2023 13:41:30	401 - vknjižena hipoteka
22206548	08.08.2023 13:43:20	401 - vknjižena hipoteka
22342063	08.08.2023 13:45:05	401 - vknjižena hipoteka
23731770	24.01.2024 09:45:31	401 - vknjižena hipoteka
23768489	25.01.2024 14:23:56	401 - vknjižena hipoteka

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
22206548	08.08.2023 13:43:20	401 - vknjižena hipoteka
22342063	08.08.2023 13:45:05	401 - vknjižena hipoteka
22143236	21.11.2023 12:58:15	401 - vknjižena hipoteka
23731770	24.01.2024 09:45:31	401 - vknjižena hipoteka
23768489	25.01.2024 14:23:56	401 - vknjižena hipoteka

Glede vpisanih bremen se opredelim, ker postopek vodi sodišče, cenilec nima podatkov o dejanskem stanju dolgov-koliko je poplačano-glede višine dolgov in pravno presojo vpisanih hipotek izvaja sodišče, izvedenec ocenjeno vrednost ni zmanjšal za nepoplačane dolgove; Cenitev je torej izdelana brez upoštevanja Bremen-

#### 2.4 PODATKI O PREDVIDENIH UPORABNIKI

Uporabniki te cenitve je Okrajno sodišče v Krškem in udeležene stranke.

#### 2.5 NAMEN OCENE VREDNOSTI

Namen ocene je ocena tržne vrednosti, ki bo sodišču služilo za odločitve v izvršilnem postopku..

#### 2.6 PODLAGA VREDNOSTI

Podlaga oceni je tržna vrednost. MSOV (mednarodni standardi vrednotenja) opredeljujejo **tržno vrednost** kot 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 seznanjeni, preudarno in brez prisile.

#### 2.7 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Vse vrednosti v tem mnenju so navedene v € (EUR)

#### 2.8 DATUMI

Ogled je bil opravljen dne 18.06.2024

Ocena vrednosti na dan 18.06.2024 po stanju v času ogleda.

Cenilno poročilo je bilo izdelano dne 15.07.2024

#### 2.9 PODLAGE ZA IZMERE

Glede podatkov o zemljiščih gre za neurejene parcele in te površine smatramo za dejanske kot prikazanim površinam v REN (REN-register nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije). Prav tako ppovzamem navedene izmere stavbe,



## 2.10 VIRI INFORMACIJ

Podatki, ki jih je pridobil cenilec na terenu in v javnih eviden.

Podatki GURS, kot so prikazani v bazi PISO.

### 2.10.2 DRUGO

Sam sem vpogledal

- zemljiškoknjižno stanje – v prilogi (vir elektronska zemljiška knjiga);  
- podatke o parcelah in podatke o stavbah kot so prikazani v sistemu PISO (Občinski informacijski sistem Občine Krško);

- podatke o namenski rabi kot so prikazani v sistemu PISO (Občinski informacijski sistem Občine Krško);

Za samo vrednotenje sem uporabil podatke:

- podatke o trendih na slovenskem trgu nepremičnin (Poročila GURS)  
- tržne vrednosti iz trga nepremičnin za stavbna zemljišča (cenilec-SICGRAS, Trgoskop);  
- podatke o ponudbi nepremičnin iz spletnih strani (navedeno pri prikazu);

## 2.11 NAJBOLJŠA UPORABA-NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

Skladno z MSOV analizo najgospodarnejše uporabe določajo kot uporabo nepremičnin, ki je fizično možna, upravičena, pravno dopustna in dejansko izvedljiva, njeni rezultati pa dajejo najvišjo vrednost. Predmet ocene so nepremičnine v izvršbi, kjer bi bila sicer najboljša raba za počitniško stavbo,

## 2.12 DOKAZILA O STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI CENILCA

Cenilec, ki je izdelal to poročilo je:

1. Pridobil Certifikat za cenilca nepremičnin Agencije republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo 10.maja 1994,
2. Z Odločbo Ministrstva za pravosodje št. 165-04-918/00 z dne 25.02.2004 imenovan za sodnega cenilca za področje gradbeništva,
3. Opravil zahtevani izpit pri Ministrstvu za pravosodje dne 02.12.2004.
4. Imenovan za sodnega cenilca gradbene stroke, podpodročje nepremičnine z odločbo št. 705-74/2007 z dne 07.03.2011.
5. Cenilec z licenco Združenja sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke

LICENCA št. GR 064 veljavna do 31.12.2025, združenja SICGRAS, za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine

## 3.0 STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Pri svojem delu je cenilec upošteva strokovne standarde za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Standarde objavlja SIR (Slovenski inštitut za revidiranje) in niso javno dostopni vsem.

Zadnja sprememba januar 2022. Pojasnilo osnovnih pojmov :

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

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na nepremičninskem trgu na datum ocenjevanja vrednosti.

**Podlaga vrednosti** – je opis predpostavke na katerih temelji ocenjena vrednost. Podlaga se spreminja glede na namen ocenjevanja vrednosti. Cenilec izbira podlago vrednosti v skladu s pogoji in namenom ocenjevanja.

**Predpostavke** opisujejo jasno opredelitev stanja sredstva v hipotetični menjavi ali okoliščine v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Razvrščajo se v dve kategoriji: predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti ter predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja.

**Ocenjevanje vrednosti in presoja**, pri uporabi načel iz teh standardov v specifičnih situacijah bo potrebno izvajanje presoje. Tako presojo je treba uporabljati objektivno, ne bi pa je smeli uporabiti za precenjevanje ali podcenjevanje



izida ocenjevanja vrednosti. Presoja je treba izvesti ob upoštevanju namena ocenjevanja vrednosti, podlage vrednosti in vseh drugih predpostavk, ki veljajo za ocenjevanje vrednosti.

**Nepremičnina** – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

#### **Cena, strošek in vrednost**

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).

#### **4.0 OMEJITVENI POGOJI**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost navedenih virov.
- Naročnik je zagotovil, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ne velja v konkretnem izvršilnem postopku (Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno)
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Nekateri podatki, ki so navedeni v tem poročilu so navedeni izključno za potrebe te cenitve.

#### **5.0 SPLOŠNI PODATKI**

Kot cenilec gradbene stroke sem v tem mnenju ocenil parcelo št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas s tam zgrajeno zidanco ID 214. Površina celotne parcele je 37 m<sup>2</sup> in dejnasko predstavlja pripadajoče zemljišče k zidanci ID 214, ki je površine 28 m<sup>2</sup>, zgrajena že leta 1800 v kombinaciji kamen, les, streha prenovljena leta 1973. Po podatkih REN-registra nepremičnin je vinska klet priključena na javni vodovod in elektriko. Na terenu je sicer razvidno, da je ob stavbi elektro omarica, sicer pa je na območju tudi javni vodovod. Dostop je po asfaltni kategorizirani javni poti. Torej je zagotovljena na območju osnovna komunalna oskrba. Ni pa bilo razvidno, da je objekt opremljen z instalacijami.

#### **5.1 LOKACIJA**



Nepremičnine so locirane na območju regije Posavje, Mestne občine Krško. Vinogradniško območje Gorjancev, območje Gorjancev, strm teren, lega sicer sončna. Trg nepremičnin je na tem območju manj aktiven in podoben razmeram na hribovitem območju Posavja izven občinskih središč.

Glavna slabost: strm teren, vsa zemljišča ležijo po namenski rabi na območju kmetijskih zemljišč.

Za oceno sem uporabil način primerjave prodaj, kjer upoštevam dejansko rabo (pomožna stavba-zidanca), ter zmanjšanja vezana na ugotovljeno dejansko stanje.

Območje (Prušnje vasi) sodi v območje Mestne občine Krško. Krško je mesto s 7.200 prebivalci in središče Mestne občine Krško v vzhodnem delu Slovenije, največje v Posavju, tik pred Brežicami, s katerimi si deli večino regionalnih funkcij.

VIR

<https://sl.wikipedia.org/wiki/Kr%C5%A1ko>

**Krško** je mesto s 7.200 prebivalci in središče Mestne občine Krško v vzhodnem delu Slovenije, največje v Posavju, tik pred Brežicami, s katerimi si deli večino regionalnih funkcij. Sestavljeno je iz dveh nekdanjih naselij, Krškega na desnem bregu Save in Vidma ob Savi, nekdanjega samostojnega naselja, kjer je tudi železniška postaja, na levem bregu reke Save. V 60. letih 20. stoletja sta se naselji združili najprej pod kombinacijo obeh imen Videm-Krško, potem pa samo še z imenom Krško. Je edino mesto v Sloveniji, ki je cerkveno-upravno razdeljeno na med dve škofiji (prej med ljubljansko in mariborsko-lavantinsko škofijo, od 2006 med Škofiji Celje in Novo mesto<sup>[2]</sup>).

Poleg občine je v Krškem tudi sedež okrožnega in okrajnega sodišča, pošta, Osnovna šola Jurija Dalmatina, Šolski center Krško-Sevnica z gimnazijo in srednjo šolo Krško, Fakulteta za energetiko in enota celjske Fakultete za logistiko (obe članici Univerze v Mariboru), galerije, Valvasorjeva knjižnica, muzej Krško, več podružnic bank in zavarovalnic, več podjetij, dva večja hotela, številni gostinski lokali, policijska uprava, trgovinski centri, železniška in avtobusna postaja, odcep avtoceste Ljubljana-Obrežje, več cerkva in kapucinski samostan. V starem mestnem jedru ima sedež tudi Območna zbornica Posavja Gospodarske Zbornice Slovenije (GZS). Krško je znano predvsem po edini slovenski (in tudi nekdanji jugoslovanski) jedrski elektrarni, ki je začela delovati v začetku 80. let.

Oddaljenost Krškega od AC (Ljubljana-Obrežje) odcep Drnovo cca 5 km

Krško je naselje mestnega značaja (po novem ima status mestne občine), z močno razvito industrijo, je sedež Občine Krško in UE Krško. Nahaja se v središču predvidene regije Posavje. Občina Krško leži v jugovzhodnem delu RS. Formalno ni določene regije, je pa udomačen naziv za "Regijo Posavje", katero obsegajo občine Brežice, Krško in Sevnica.

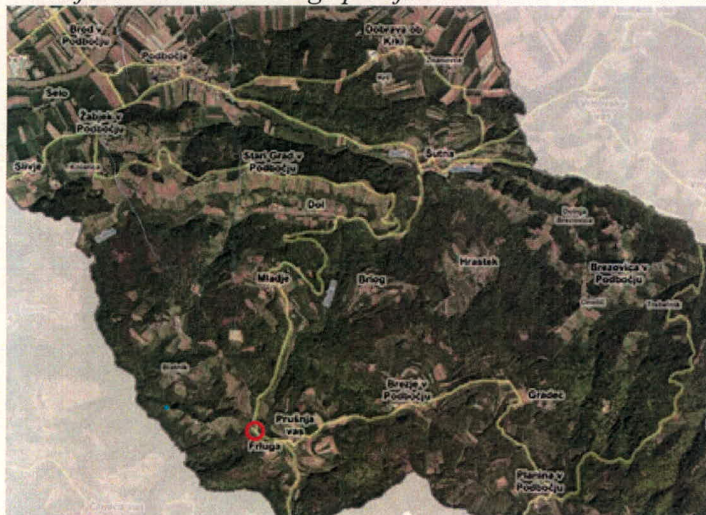


PRIKAZ LOKACIJE

Prušnja vas je oddaljena od Krškega dobrih 20 km.



Nepremičnine so locirane na jugovzhodnem obrobju Krške občine oziroma na severnem območju Gorjancev. Dostopna cesta poteka na smeri sever – jug. Oddaljenost od avtocestnega priključka Drnovo cca 15 km –do Krškega 20 km.



- a) Naravni viri: pozidano pripadajoče zemljišče  
b) Umetni viri: na tem delu makedamski dostop  
2. Socialni vplivi-demografsko ogroženo območje.



	0-14 let [%]	15-64 let [%]	65 let [%]	0-14 let [%]	15-64 let [%]	65 let [%]	
1. Slovenija	63.8	15.1	21.1	2307180	1057693	1049485	DRŽAVA
2. Krško	63.3	16.2	20.5	25833	13145	12685	OBČINA
3. Gradnje	-1000000.0	-1000000.0	-1000000.0	22	14	8	NASELJE

št.	prostorska enota	naziv	št. preb.	št. moških	št. žensk	0-14 let [%]	15-64 let [%]	nad 65 let [%]
1	NASELJE	KRŠKO	7050	3564	3486	14.5	66.4	19.1
2	OBČINA	KRŠKO	25853	13166	12687	15.9	66.4	17.7
3	DRŽAVA	SLOVENIJA	2065895	1025125	1040770	14.9	66.2	18.9

### 3. Ekonomski vplivi

Vaško območje, razpršena poselitev na gričevnatem območju-vinogradniško območje. Krško ima za Slovenske razmere dokaj razvito industrijo. Zaledje je manj razvito. Ponudba nepremičnin in povpraševanje je stalno.

### 4. Politični vplivi-Ni posebnosti

### 5. Posebnosti lokacije.



Glavne prednosti: mirno okolje, sončna lega, lep razgled  
Glavna slabost: zasnova kot vinska klet zidanca, strm dostop,

## 6.0 TRG NEPREMIČNIN

Pri svojem delu sem se in bom posluževal predvsem podatkov o trgu nepremičnin, katere od leta 2005 dalje objavlja Republiška geodetska uprava ter pri posamezni analizi tudi podatke dosegljivi na spletni strani SICGRAS (dejanske transakcije).

vir: <http://www.trgnepremicnin.si/vsebine-portala/periodicna-porocila>

Oceno izvajam v letu 2024.

**Geodetska uprava je objavila Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023 (april 2024).**

Vir: [https://www.e-](https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_za_leto_2023.pdf)

[prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg\\_vrednosti\\_nep/Trg\\_nepremicnin/Porocila\\_o\\_trgu\\_nepremicnin/2023/Letno\\_porocilo\\_za\\_leto\\_2023.pdf](https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2023/Letno_porocilo_za_leto_2023.pdf)

### **Povzamem uvodno misel:**

Zdi se, da na slovenskem nepremičninskem trgu prihaja do paradoksa. Kljub občutnemu zmanjšanju prometa z nepremičninami v letu 2023 so cene praktično vseh vrst nepremičnin še vedno v vzponu. Ponudba na trgu nikakor ne more zadostiti naraščajočemu povpraševanju, in postavlja se vprašanje: zakaj je temu tako? Razlog gre iskati v dolgoletni odsotnosti ustrezne sistemske regulative, organizacije in financiranja nepremičninskega sektorja. Posledično so v nepremičninskem sektorju že 30 let prisotne težave, ki izhajajo iz problematike na področju prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje, davčne politike in stanovanjske politike. Rezultat tega je, da sta ponudba in povpraševanje po nepremičninah v Sloveniji na točki, kjer se vsi sprašujejo, ali so visoke cene nepremičnin »normalne« in kam to pelje. Potrebne so sistemske spremembe na vseh omenjenih področjih nepremičninskega sektorja.

V nadaljevanju so povzetki cenilca, sicer glej poročilo v celoti na označenem viru.

### **TRG NEPREMIČNIN**

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov. Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila



transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.286	42,8%
Hiše	856	28,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	346	11,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	143	4,8%
Kmetijska zemljišča	80	2,6%
Pisarne	74	2,5%
Pozidana zemljišča	49	1,6%
Gozdna zemljišča	42	1,4%
Industrijske nepremičnine	37	1,2%
Turistični objekti	31	1,0%
Garaže in parkirni prostori	30	1,0%
Ostale nepremičnine	29	1,0%

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.



**Preglednica 3:** Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>18.087</b>	<b>15.466</b>	<b>18.461</b>	<b>16.610</b>	<b>12.876</b>
Stanovanja	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
Hiše	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>2.499</b>	<b>1.723</b>	<b>2.185</b>	<b>1.888</b>	<b>1.437</b>
Pisarne	1.535	1.070	1.318	1.099	858
Lokali	964	653	867	789	579
<b>Parkirni prostori skupaj</b>	<b>4.871</b>	<b>4.098</b>	<b>4.888</b>	<b>3.777</b>	<b>3.750</b>
Garaže	2.762	2.246	2.618	2.220	1.828
Parkirni prostori v garažah	2.109	1.852	2.270	1.557	1.922

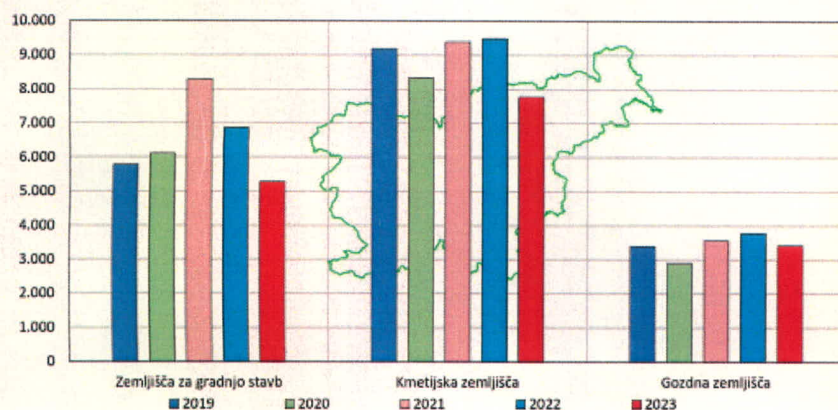
**Opombe:**

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč. Zemljišča za gradnjo stavb Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov. Kmetijska in gozdna zemljišča Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov.



**Slika 4:** Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023



*Opomba:*

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj za leto 2023 za zemljišča za gradnjo stavb še do 2 odstotka večje, za kmetijska in gozdna zemljišča pa do 5 odstotkov večje.

#### TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

**Slika 5:** Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb





V Sloveniji lahko o pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je drugod fond stanovanjskih nepremičnin premajhen oziroma preveč razpršen, da bi bila lahko tržna ponudba in povpraševanje dovolj velika.

Glede na naša tržna analitična območja (TAO) se nahaja na območju Ljubljane 29 odstotkov celotnega slovenskega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah, na območju Maribora 11 odstotkov, na območju Obale (ki vključuje Koper) 7 odstotkov, na Gorenjskem območju brez Kranja in podalpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice) 5 odstotkov, na območju Severne okolice Ljubljane (ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode) in Celja po 4 odstotke, na območju Kranja z okolico (ki vključuje tudi Šentjur) pa 3 odstotke. Tako je skupni delež stanovanj navedenih sedmih TAO 62-odstoten, skupni delež preostalih triindvajsetih TAO pa 38-odstoten. Največji delež stanovanjskih hiš se nahaja na območju TAO Slovenske Gorice (7 odstotkov). TAO Ljubljana, TAO Južna okolica Ljubljane (ki vključuje tudi Vrhniko, Logatec in Grosuplje) in TAO Južna okolica Maribora (ki vključuje tudi Slovensko Bistrico in Slovenske Konjice) imajo po 6-odstotni delež celotnega fonda hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, TAO Prekmurje, TAO Posavje, TAO Savinjsko Hribovje in TAO Gorenjsko območje pa po 5-odstotni delež fonda stanovanjskih hiš. V vseh ostali tržnih analitičnih območjih je delež fonda stanovanjskih hiš manj kot 5-odstoten. Maribor, na primer, ima 2-odstotni delež.

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2023 spet opazno zmanjšala. Lani je bilo prodanega 2,2 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš, leto prej pa 2,7 odstotka fonda stanovanj in 1,3 odstotka fonda hiš.

Preglednica 6: Število prodaj stanovanj po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
<b>SLOVENIJA</b>	<b>11.528</b>	<b>9.435</b>	<b>11.335</b>	<b>9.629</b>	<b>7.639</b>
LJUBLJANA	2.926	2.468	2.937	2.337	2.039
MARIBOR	1.557	1.129	1.426	1.168	846
OBALA	810	586	678	624	453
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	540	427	560	472	417
GORENJSKO OBMOČJE	533	489	441	428	354
CELJE	400	396	446	373	316
KRANJ Z OKOLICO	346	264	377	341	281
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	367	337	393	292	255
NOVO MESTO IN OKOLICA	274	210	295	216	242
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	411	297	361	338	219
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	327	241	306	300	212
NOVA GORICA, VİPAVSKA DOLINA, BRDA	245	187	374	248	211
SLOVENSKE GORICE	261	239	288	306	206
ZASAVJE	271	192	199	256	180
ŠALEŠKA DOLINA	284	201	210	175	147
PTUJSKO POLJE	181	185	170	185	138
NOTRANJSKO OBMOČJE	241	196	212	187	126
POSÓJE IN IDRJSKO OBMOČJE	154	166	143	145	119
PREKMURJE	189	164	180	143	118
KOČEVSKO OBMOČJE	140	110	193	115	116
SAVINJSKA DOLINA	228	219	211	192	105
SAVINJSKO HRIBOVJE	129	111	148	97	95
HALOZE, BOČ	75	72	109	78	84
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	155	132	176	123	79
KRAS	148	137	185	123	76
POSAVJE	86	71	76	79	59
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	87	81	91	89	59
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	101	64	83	122	57
BELA KRAJINA	56	53	49	62	24
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALÉ	6	11	18	15	6

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.

## TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO



**Preglednica 9:** Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>5.243</b>	<b>2.610</b>	<b>2.710</b>	<b>141.000</b>
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	238	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	280.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	86	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.740	138	95.000
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAS	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	2	--	16	185.000



Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

**Preglednica 10:** Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

**Preglednica 11:** Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.



## KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE

Slika 46: Tržno analitično območje (TAO) Krško-Brežiško polje in lokalna analitična območja (LAO)



## OBSEG PRODAJ

Preglednica 106: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.599	57	10.654	99
LAO KRŠKO	1.763	31	1.630	15
LAO BREŽICE	1.675	21	1.933	15
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	161	5	7.091	69

## TRŽNE CENE

Preglednica 107: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.430	1.680	1.950	1977	51
LAO KRŠKO	28	1.530	1.850	1.960	1977	46
LAO BREŽICE	17	1.330	1.530	1.830	1973	56

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Preglednica 108: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Krško-Brežiško polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	52	62.000	89.000	139.000	1967	160	1080
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE BREZ KRŠKEGA IN BREŽIC	38	55.000	80.000	126.000	1967	124	1700

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.



## GIBANJE CEN

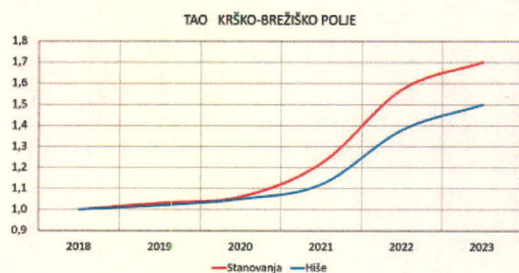
**Preglednica 109:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	2%
2018–2020	6%	5%
2018–2021	22%	12%
2018–2022	57%	38%
2018–2023	70%	50%

**Preglednica 110:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	2%
2019–2020	3%	3%
2020–2021	15%	7%
2021–2022	29%	23%
2022–2023	8%	9%

**Slika 47:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Krško-Brežiško polje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)





## POSAVJE

Slika 48: Tržno analitično območje (TAO) Posavje in lokalna analitična območja (LAO)



## OBSEG PRODAJ

Preglednica 111: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO POSAVJE	3.008	59	28.000	305
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	1.967	39	26.771	292
LAO SEVNICA	1.041	20	1.229	13

Preglednica 112: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO POSAVJE	46	1.010	1.320	1.720	1977	51
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	28	940	1.170	1.390	1978	52
LAO SEVNICA	18	1.390	1.800	2.150	1976	49

Preglednica 113: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Posavje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO POSAVJE	120	45.000	75.000	111.000	1979	115	1640
LAO POSAVJE BREZ SEVNICE	114	45.000	75.000	110.000	1980	108	1770

**Opomba:**

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.



## GIBANJE CEN

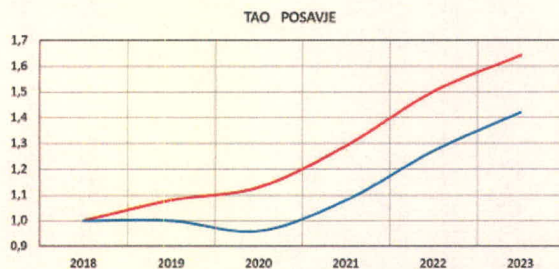
**Preglednica 114:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2018–2020	13%	-4%
2018–2021	29%	8%
2018–2022	50%	27%
2018–2023	64%	42%

**Preglednica 115:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	8%	0%
2019–2020	5%	-4%
2020–2021	14%	13%
2021–2022	16%	18%
2022–2023	9%	12%

**Slika 49:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Posavje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



### SKLEPNI KOMENTAR

Prikaz podatkov o trgu nepremičnin služi za okvirni prikaz dogajanja na obravnavanem območju, predvsem pa želim uporabnika tega poročila v osnovi seznaniti z osnovnimi elementi trga nepremičnin. Za vpliv na tržno vrednost stanovanjskih hiš so bistveni elementi:

#### a) LOKACIJA

Lokacija na gričevnatem nenaseljenem območju. Mikro lokacija je lahko pomembna, če v določenem delu prevladujejo bistveno (nižje ali višje cene).

#### b) ČAS PRODAJE

Bistveno je, da so razmerja prodajnih cen po letih različna, torej obravnavamo prodajo na točno določen datum. Pri tem štejemo praviloma za relevantne podatke-transakcije tiste, ki so se zgodile do 1 leta pred ciljnim datumom (ko nekdo prodaja ali kupuje ima na razpolago ali oglase ali prodajne cene ki so se že zgodile v zadnjem obdobju na trgu). Upada obseg prodaje, ni pa zaznati upadanja cen.

#### c) POVRŠINE

Tržne vrednosti se gledano na m<sup>2</sup> razlikujejo tudi gledano na skupno površino. Absolutna tržna vrednost z velikostjo narašča, tržna vrednost na kvadratni meter pa pada.

#### d) DRUGO

Na promet vpliva tudi stanje na področju financiranja, splošnega razpoloženja v gospodarstvu, itd..



## 6.1 NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ

### Pomladanska napoved za 2024

vir:

[https://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/napovedi/pomlad/pomladanska\\_2024/PNGG\\_2024\\_stat.\\_stroskovna\\_01.pdf](https://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/napovedi/pomlad/pomladanska_2024/PNGG_2024_stat._stroskovna_01.pdf)

#### Povzetek

Gospodarska rast se bo letos okrepila (2,4 %), vendar nekoliko manj, kot smo predvidevali jeseni (2,8 %). Na gospodarska gibanja bodo ugodno vplivali nadaljnja rast investicij, umirjanje inflacijskih pritiskov in okrevanje tujega povpraševanja, ki pa je nekoliko počasnejše od jesenskih pričakovanj. Pričakujemo okrevanje izvoza blaga po lanskem krčenju in nekoliko višjo rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, na rast izvoza storitev pa bo vplivala predvsem rast s turizmom povezanih storitev. Rast v izvoznem sektorju bo omejevalo nadaljnje poslabšanje konkurenčnosti, ki je posledica povečanih domačih stroškovnih pritiskov, zlasti stroškov dela. Pričakujemo nadaljnjo rast investicij (4,2 %), spodbujeno z nadaljevanjem visoke investicijske aktivnosti države, povezane tudi z obnovo po poplavih in izvajanjem Načrta za okrevanje in odpornost, močno rastjo stanovanjskih investicij ter ponovno rastjo investicij v opremo in stroje ob okrevanju izvoza. Zasebna potrošnja se bo ob krepitvi realnih dohodkov in zaposlenosti zvišala za 1,6 %. Na rast zasebne potrošnje bodo vplivali visoka raven zaposlenosti, nadaljnja rast plač, nižji cenovni pritiski in večji optimizem potrošnikov. Razmeroma skromna pospešitev rasti glede na lani je v veliki meri metodološke narave, v povezavi z ukinitvijo dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in njegovim preoblikovanjem v obvezni zdravstveni prispevek. Bo pa ta sprememba pozitivno vplivala na rast državne potrošnje, ki se bo letos okrepila na 6,8 %. V prihodnjih dveh letih pričakujemo nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2025 in 2,6 % leta 2026). Višja rast izvoza (3,2 % leta 2025 in 4,2 % leta 2026) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja. Pričakujemo predvsem povečan izvoz visoko tehnološko zahtevnih dejavnosti (farmacija, proizvodnja IKT opreme), okrepil se bo tudi njihov prispevek k rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Strukturne spremembe v evropski industriji pa bodo vplivale tudi na skromnejšo rast v slovenski avtomobilski industriji oz. v proizvodnji motornih vozil in nekaterih z njo povezanih dejavnostih. Z višjim izvozom bodo okrevale zasebne investicije v opremo in stroje. Nadaljevala se bo visoka investicijska aktivnost države, pričakujemo pa nekoliko nižjo rast stanovanjskih investicij. Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na okoli 2 % ob nadaljnji realni rasti dohodkov in predvidoma nekoliko nižji stopnji varčevanja, ki pa bo ostala višja kot pred epidemijo. Povečano trošenje za t. i. nenujne dobrine in storitve (pohištvo, elektronika, turizem ipd.) bo vplivalo na rast prodaje v trgovini in gostinstvu ter kulturnih, razvedrilnih, osebnih in športnih storitvah. Po prehodno visoki rasti državne potrošnje v letu 2024 bo ta v letu 2025 ponovno zmernejša (okrog 2 %), nanjo pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast zaposlenosti in izdatkov za zdravstvo ter postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. V letu 2026 bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi rast državne potrošnje ponovno nekoliko okrepljena. Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos še umirila; tudi v prihodnjih letih bo vidnejšo rast zaposlovanja omejevalo pomanjkanje delovne sile, povezano z demografskimi gibanji. Letos bo, kljub predvideni višji gospodarski rasti, rast zaposlenosti v povprečju leta 0,7-odstotna (lani 1,2 %), povprečno število registriranih brezposelnih pa bo podobno kot lani. Tudi v prihodnjih dveh letih se zaposlenost ne bo bistveno povečala, pomanjkanje delovne sile pa bodo nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile, ki bi jih bilo treba še okrepiti. Rast zaposlenosti bo namreč podobno kot v zadnjem letu izhajala predvsem iz zaposlovanja tujcev. Povprečna bruto plača se bo letos nominalno povišala za 6,9 % (realno za 4,1 %); realna rast se bo proti koncu obdobja napovedi postopno umirila. Rast plač bo v zasebnem sektorju tudi letos razmeroma visoka (nominalno 7,5 %). Na to bodo vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, krepitev teženj po ohranjanju kupne moči dohodka in tudi januarsko povišanje minimalne plače (za 4,2 %). V javnem sektorju bo na rast plač (nominalno 5,8 %), ki bo precej nižja kot lani, vplivala delna uskladitev plač z inflacijo sredi leta. V prihodnjih dveh letih se bo skupna rast plač umirila, kar bo posledica umirjanja cenovnih pritiskov in teženj podjetij za izboljšanje v zadnjih letih precej oslABLJENE stroškovne konkurenčnosti. Napoved rasti bruto plač sicer spremljajo precejšnja tveganja, povezana predvsem z morebitno vztrajnostjo inflacije, večjimi pritiski s trga dela zaradi omejene ponudbe in izvedbo reforme plačnega sistema v javnem sektorju. Pričakujemo, da se bo inflacija večji del letošnjega leta postopoma umirjala, konec leta in



predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo zaradi učinka osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov okrepila; ocenjujemo, da se bo 2 % približala leta 2026. Za leto 2024 predvidevamo nadaljnje umirjanje rasti cen storitev, ki pa bo ob nadaljnji rasti trošenja še razmeroma visoka. Še naprej se bo umirjala tudi rast cen hrane. Rast cen neenergetkega industrijskega blaga bo zmerna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih cen energentov na svetovnem trgu bodo medletne rasti energentov v indeksu cen življenjskih potrebščin precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke pričakujemo predvsem v letu 2025, ob upoštevanju ponovni uvedbi prispevka za OVE in SPTE. Konec leta 2024 se bo iztekel tudi ukrep regulacije cen električne energije, ki pa naj ob umirjanju razmer na energetskih trgih ne bi dodatno prispeval k inflaciji. Povprečna inflacija naj bi se tako letos znižala na 2,7 %, v letu 2025 pa naj bi se ob upoštevanju omenjenega izteka ukrepov, kljub umirjanju rasti cen v večini skupin blaga in storitev, povišala na 3,4 %. Leta 2026 naj bi se inflacija umirila na 2,2 %. Z uresničitvijo Pomladanske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva, zmogljivostmi za izvajanje visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. Geopolitične negotovosti lahko letos upočasnijo gospodarsko okrevanje v najpomembnejših trgovinskih partnericah bolj, kot to predvideva osrednji scenarij. Zlasti zaostritev razmer na Bližnjem vzhodu, pa tudi v Ukrajini, bi lahko privedla do ponovnih ponudbenih šokov, kar bi imelo negativen vpliv tudi na izvozni del slovenskega gospodarstva. Poleg tega bi nanj lahko vplivali tudi morebitni okrepljeni stroškovni pritiski, ki bi poslabšali njegovo že sicer oslABLJENO konkurenčnost. Negotovost in tveganja v evrskem območju in v Sloveniji so povezana tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi omejevalo kupno moč gospodinjstev in vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike oziroma k dlje časa povišanim obrestnim meram ter s tem negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost in finančno stabilnost. Tudi širše gospodarske posledice lanskih poplav, vezane predvsem na potek poplavlne obnove zaradi omejenih administrativnih in kadrovskih zmogljivosti (tudi v gradbeništvu), ostajajo negotove. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast. Te izhajajo zlasti iz morebitnega hitrejšega zniževanja inflacije, še uspešnejšega privabljanja delovne sile in učinkovitejšega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.



## 7.0 PREDMET CENITVE

Predmet obravnave je parcela \*175 k.o. 1334 Črneča vas s tam zgrajeno zidanco ID 214.  
Prikaz informativnih podatkov (PISO-Občina Krško)



v okolici 200 m ni hišne številke

katastrska občina: 1334-ČRNEČA VAS, parcela: \*175 (površina 37 m<sup>2</sup>), stavba: 214

## NAMENSKA RABA



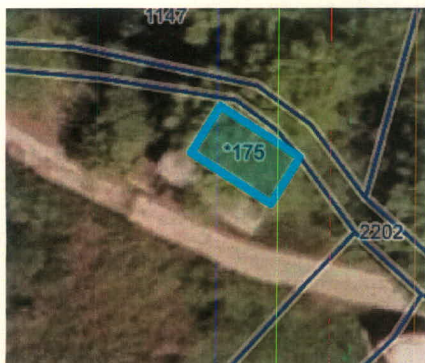
### OPN - Namenska raba:

OZNAKA PNRP:	G
OPIS PNRP:	Gozdna zemljišča
OZNAKA PNRPP:	G
OPIS PNRPP:	Gozdna zemljišča
EUP OZNAKA:	GRA 16
OZNAKA OPPN:	
GEOMETRIJA:	

### Enote urejanja prostora (EUP):

EUP OZNAKA:	GRA 16
GEOMETRIJA:	





PARCELA			
parcela		kat. občina	površina [m2]
*175		1334-ČRNEČA VAS	37
boniteta		urejena parcela	datum spr.
26		ne	
lastnik (vir: GURS)		delež	tip
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen			
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen			
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006		214	21,00
ZEMLJIŠČE			16,00
namenska raba		delež (%)	
30000 območja gozdnih zemljišč		100,00	
dejanska raba		delež (%)	
90 nedoločena raba		100,00	
povezane nepremičnine			
enote		raba	površina
parcela *175		gozdna zemljišča (100%)	37,00
vrednost nepremičnine			
OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).			
NEP_ID		modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
11514408		GOZ:1.00	5.896,68
enote		površina	vrednost enote [EUR]
parcela *175		gozdna zemljišča (100%)	37,00
			16,68

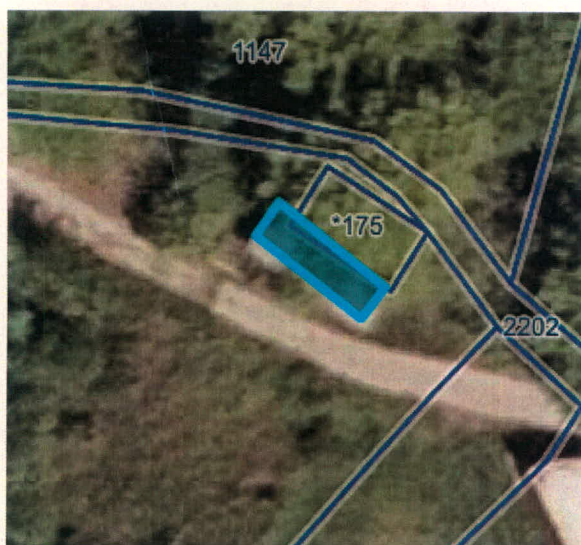
**OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).**

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: sreda, 15. maj 2024 09:40:07

(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)





# PODATKI O STAVBI

stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
214	1334-ČRNEČA VAS	26040213	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo)	
-	*175	[m2]	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina [m]	
-	371,20	21,38 (21)	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	0	0
skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
28,00	1800	-	1973
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
1 (1)	samostoječa stavba	kombinacija različnih materialov	
vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
da	da	da	-

## DEL STAVBE: 1

del stavbe		stanovanje		DST SID (identifikator)	
1		-		29449782	
lastnik (vir: GURS)				delež	tip
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen					
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen					
dejanska raba		površina dela stavbe [m2]		uporabna površina [m2]	
60 vinska klet, zidanica		28,00		28,00	
lega	etaža	višina etaže		nadstropje	
ni podatka	1	-		-	
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo		upravnik	
-	-	ne		-	
dodatni prostori				površina [m2]	
kmetijski prostor				28,00	
povezane nepremičnine					



enote	raba	površina
del stavbe 214-1	60 vinska klet, zidanica	28,00

vrednost nepremičnine

**OPOZORILO:** Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (več).

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR] IJZ
20357971	PKZ	5.896,68

enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
del stavbe 214-1	60 vinska klet, zidanica	28,00	5.880,00

**OPOZORILO:** Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, stanje podatkov).

© PISO - KRŠKO; čas izpisa: sreda, 15. maj 2024 09:42:28  
(podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

## INFRASTRUKTURA



### Ceste > Cesta - občinska cesta:

eid\_gji: 300200000368066892  
 ID: 36806689  
 ID UPR: JP-693363-0002  
 VRSTA: 1101  
 VRSTA OPIS: Cesta - os ceste  
 CC KLASIFIKACIJA: 21120  
 CC KLAS, OPIS: Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste  
 POLOŽAJNA NATANČNOST: 8  
 POLOŽAJNA NAT. OPIS: Horizontalne koordinate točke so določene z točnostjo do 1 m ob 65 % intervalu zaupanja ( $T \leq 1$  m).  
 VIR: 10  
 VIR OPIS: DOF5  
 DATUM VIRA: 2018-6-21  
 UPRAVLJAVEC MATIČNA: **5874572**  
 UPRAVLJAVEC: MESTNA OBČINA KRŠKO

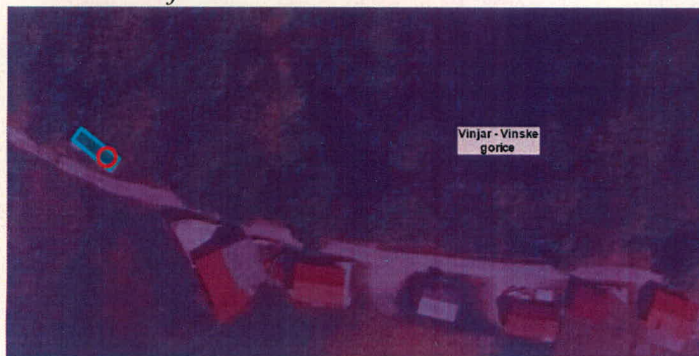
### Vodovod > Vodovod:

eid\_gji: 300200000151452507  
 ID: 15145250  
 ID UPR: ILL\_3100\_04543  
 VRSTA: 3101  
 VRSTA OPIS: Vodooskrbna cev  
 CC KLASIFIKACIJA: 22221  
 CC KLAS, OPIS: Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo



POLOŽAJNA NATANČNOST:	3
POLOŽAJNA NAT. OPIS:	Koordinate so določene s točnostjo od 20 do 30 cm ob 65 % intervalu zaupanja ( $0,2\text{ m} \leq T \leq 0,3\text{ m}$ ).
VIR:	2
VIR OPIS:	geodetska izmera po zasutju
DATUM VIRA:	2010-5-26
UPRAVLJAVEC MATIČNA:	<b>5874572</b>
UPRAVLJAVEC:	MESTNA OBČINA KRŠKO

### Posebne omejitve



### Varstveni režim dediščine:

IME:	Vinjar - Vinske gorice
REŽIM (naziv):	dediščina
REŽIM (opis):	<b>povezava</b>
PODREŽIM:	naselbinska dediščina
PODREŽIM (opis):	<b>povezava</b>
PREDPIS (naziv):	
PREDPIS (objava):	
PREDPIS (povezava):	
OPOMBE:	opombe
OPOMBE (opis):	<b>povezava</b>
EŠD:	<b>povezava</b>
TIP:	naselbinska dediščina
OBSEG:	območje
OPIS:	Niz objektov na slemenu tik ob glavni cesti. Nekdaj leseni, eno ali dvocelični vinski hrami s simetričnimi dvokapnicah.
DATAČIJA:	19. stol., 20. stol.
LOKACIJA (opisno):	Gorice se raztezajo po slemenu, severovzhodno od Črneče vasi.
STANJE PODATKA:	19-03-2024
GEOMETRIJA:	

### 7.1 STANJE NA DAN OGLEDA









## 7.2 IZMERE

Glej PISO in izpis -priloga

skupna površina stavbe [m <sup>2</sup> ]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
28,00	1800	-	1973
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	

## 8. OCENA TRŽNE VREDNOSTI -CENITEV

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

Opredelitev pojma tržna vrednost je treba uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

- a) "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 tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko 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 ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.
- b) "Naj bi zamenjala sredstvo ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

- a) način tržnih primerjav,
- b) na donosu zasnovan način in
- c) nabavnovrednostni način.

Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

### MSOV – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Skladno z MSOV so osnovni pristopi ocenjevanja vrednosti pristop primerjave prodaj, na donosuh zasnovan način in nabavnovrednostni. Cilj pri izbiri pristopov vrednotenja in metod za sredstvo je najti najprimernejšo metodo v določenih okoliščinah. Nobena metoda ni primerna v vseh možnih razmerah. Postopek izbire mora upoštevati najmanj:

- (A) ustrezno osnovo (-e) vrednosti in premoženja (-ov) vrednosti, ki jih določajo pogoji in namen dodelitve vrednotenja,
- (B) ustrezne prednosti in pomanjkljivosti možnih pristopov in metod vrednotenja,
- (C) primernost vsake metode zaradi narave sredstva in pristopov ali metod, ki jih uporabljajo udeleženci na upoštevem trgu, in
- (D) razpoložljivost zanesljivih informacij, potrebnih za uporabo metode (-ov).

Za stavbno zemljišče, stanovanjske stavbe je najbolj primeren način vrednotenja način primerjave prodaj.



## OCENA NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah. Vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so naprodaj in z upoštevanjem odstopanj od predmetne. Vrednost je ocenjena s primerjavo transakcijskih cen za prodane primerljive nepremičnine. Večjo težo damo primerljivim objektom glede na lokacijo (območje Občine Brežice) in glede na obdobje leta gradnje in glede na zadnji čas prodaje. Primerljive nepremičnine morajo biti prodane v bližnji preteklosti, pri čemer upoštevamo čas prodaje, namembnost velikost, njegova funkcionalnost.

### Metode načina tržnih primerjav-Metoda primerljivih poslov

Metoda primerljivih poslov izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Glavne lastnosti so:

1. Lokacija (ekonomska lokacija, dostop, povezave)
2. Roki in pogoji prodaje (hipoteke, kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje)
3. Pogoji financiranja (količnik zadolženosti, obrestna mera, rok posojila, stroški financiranja)
4. Fizične lastnosti (fizične lastnosti, kvaliteta gradnje in vzdrževanje, ugodnosti, funkcionalna ustreznost).

Potrebno je analizirati ali obstaja efektivno gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer kot bi bilo prazno in nato skupaj s sestavinami.

## 8.1 PONUDBA NA TRGU NEPREMIČNIN-OGLAŠEVANO (ponudba 2024)

Oglasi so prikazani po izboru cenilca.

Vir: :: NEPREMICNINE.net -Nepremičninski oglasi .

Počitniški Objekti-območje Občine Brežice,Krško, Sevnica v ponudbi



Prodaja: Vikend, Zidan

### PODBOČJE

57,9 m<sup>2</sup>, zidan, zgrajen l. 1965, 2.015 m<sup>2</sup> zemljišča, prodamo.  
Cena: 25.000,00 EUR

🏠 57,90 m<sup>2</sup> | 📅 1965 | 📏 2015 m<sup>2</sup>

**25.000,00 €**

NNRN nepremičnine d.o.o. Novo mesto



Prodaja: Vikend, Zidan

### PODBOČJE, PLANINA

55 m<sup>2</sup>, zidan, zgrajen l. 1974, 24.507 m<sup>2</sup> zemljišča, elektrika,  
lastni vodovod-hidropak, prodamo. Cena: 42.000,00 EUR

🏠 55,00 m<sup>2</sup> | 📅 1974 | 📏 24507 m<sup>2</sup>

**42.000,00 €**

Nepis d.o.o.



Prodaja: Vikend, Zidan

### BIZELJSKO, KOZJANSKI PARK

25 m<sup>2</sup>, zidan, zgrajen l. 1880, 6.205 m<sup>2</sup> zemljišča, P+M, Zidanica  
na stavbnem zemljišču 108 m<sup>2</sup> z vinogradom in nasadom le...

🏠 25,00 m<sup>2</sup> | 📅 1880 | 📏 P+M | 📏 6205 m<sup>2</sup>

**12.000,00 €**

Vitroj, d.o.o.







Prodaja: Vikend, Zidan

### ROVIŠČE PRI STUDENCU

80 m<sup>2</sup>, zidan, zgrajen l. 1909, 270 m<sup>2</sup> zemljišča, P+1, Stara kmečka zidanica. Električna in vodovod je na parceli. Možno j...

🏠 80,00 m<sup>2</sup> | 📅 1909 | 📏 P+1 | 📐 270 m<sup>2</sup>

**15.000,00 €**

Kapitelj nepremičnine d.o.o.

**KAPITELJ**  
NEPREMIČNINE



Prodaja: Vikend, Zidan

### SEVNICA, POČAKOVO

40 m<sup>2</sup>, zidan, zgrajen l. 1960, 2.800 m<sup>2</sup> zemljišča, Prodaj zidanico na Počakovem (občina Radeče) na lepi lokaciji, 40 m<sup>2</sup> ...

🏠 40,00 m<sup>2</sup> | 📅 1960 | 📐 2800 m<sup>2</sup>

**8.500,00 €**

Zasebna ponudba



Prodaja: Vikend, Bivalen

### BLATNO

18,6 m<sup>2</sup>, bivalen, zgrajen l. 1966, 2.277 m<sup>2</sup> zemljišča, prodamo. Cena: 17.000,00 EUR

🏠 18,60 m<sup>2</sup> | 📅 1966 | 📐 2277 m<sup>2</sup>

**17.000,00 €**

Market center Omnis d.o.o., PE  
Nepremičninski...

**kw SLOVENIA**  
KELLERWILLIAMS



Prodaja: Vikend, Zidan

### LOG

48 m<sup>2</sup>, zidan, zgrajen l. 1930, 1.288 m<sup>2</sup> zemljišča, prodamo. Cena: 35.000,00 EUR

🏠 48,00 m<sup>2</sup> | 📅 1930 | 📐 1288 m<sup>2</sup>

**35.000,00 €**

ORIDOM nepremičnine d.o.o., PE

**ORIDOM**  
NEPREMIČNINE

### Komentar

Pri oglasih prikazem več teh, predvsem zaradi naziva "počitniški objekt", ki praviloma ne sodi k takim stavbam. Za primerjavo pa bi bili smiselni le oglesi:

1. Bizeljско, oglaševana cena 12.000,00 €, zgrajen leta 1820, pov. 25 m<sup>2</sup> (odšteti 6205 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča) ali  $12.000,00 \text{ €} - 6.502 \text{ m}^2 = 5.498,00 \text{ €} / 25 = 219,92 \text{ €/m}^2$
2. Rovišče pri Studencu, oglaševana cena 15.000,00 €, zgrajen leta 1908, pov. 80m<sup>2</sup>, 187,50 €/m<sup>2</sup>
3. Pocakovo, oglaševana cena 8.500,00 €, zgrajen leta 1960, pov. 40m<sup>2</sup>, 212,50 €/m<sup>2</sup>



Oglaševane cene nam ne dajejo zanesljivih izhodišč za oceno, saj je pri vsaki nepremičnini potrebno pogledati poleg lokacije še kvaliteto zasnove, finalne obdelave, prednosti in slabosti, pa tudi motive za prodajo. Drugo je bistveno, da oglaševane cene praviloma ne odražajo trga nepremičnin ampak včasih pričakovanja-želje prodajalcev. Tudi ni razvidno ali so gradnje skladne. Cene na trgu nepremičnin se oblikujejo glede razmerja ponudbe in povpraševanja. Večja kot je ponudba, manjše cene se praviloma dosega. Zelo pogosti so diskonti (pri sklenjenem dogovoru)-popusti na oglaševane cene. Govorimo o tem, da ponudba zidanc presega povpraševanje.

#### 8.1.2

Dejansko opravljene transakcije

Vir: <https://cenilci.triglif.si/>

Lokacije: Območje Občin Brežice-Krško

Leto gradnje 1800-1960

Prodajna cena do 20.000,00 €

Vrsta: kmetijski objekt

Vsi rezultati

Št. poslov:	21
Povp. pogodb. cena posla:	9.516,10
Povprečna površina:	49,70
Povprečna cena m <sup>2</sup> :	191,45

### 8.2. CENITEV-NAČIN PRIMERJAVE PRODAJ

Podatke o primerljivih prodajah poiščem na spletnem portalu: Cenilec- primerljive transakcije. Primerljive lokacije in v zadnjem obdobju prodana zemljišča skupaj z kmetijsko stavbo. Za „zadnje obdobje“ vedno po možnosti upoštevam najprej obdobje v „zadnjem letu“ pred ciljnim datumom.

#### OCENA STANOVANJSKE HIŠE Z ZEMLJIŠČEM

Izbor primerjalnih prodaj

Vir: <https://cenilci.triglif.si/>

##### #1. VELIKI KAMEN

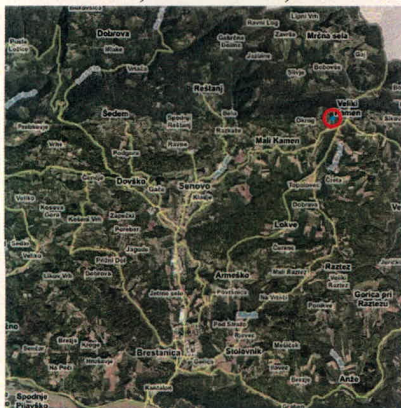
Prodajni posel 814.346 sklenjen dne 31.12.2023, prodajna cena 8.000,00 €, zidanca- kmetijska stavba kamnita iz leta 1900, streha 1977, NTP 20 m<sup>2</sup>, zraven še 4.351 m<sup>2</sup> zemljišč (gozd, kmet. zemlja 1.575 gozda, 2776 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča)





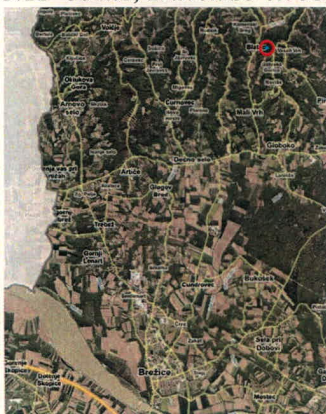
## #2. VELIKI KAMEN

Prodajni posel 757.479 sklenjen dne 25.09.2023, prodajna cena 6.000,00 €, kmetijska stavba lesena iz leta 1900, streha 1974, NTP 14 m<sup>2</sup>, zraven še 2.298 m<sup>2</sup> zemljišč (kmet. zemljišča)



## #3. BLATNO

Prodajni posel 755.890 sklenjen dne 31.07.2023, prodajna cena 20.000,00 €, kmetijska stavba lesena iz leta 1906, NTP 60 m<sup>2</sup>, zraven še 4.753,00 m<sup>2</sup> zemljišč (3.703 kmet. zemljišča, 1.050 gozd)



## #4. CERINA

Prodajni posel 755.120 sklenjen dne 27.08.2023, prodajna cena 7.000,00 €, kmetijska stavba lesena iz leta 1924, les-NTP 26,30m<sup>2</sup>, zraven še 1.292 m<sup>2</sup> zemljišč (kmet. zemljišča,)



Preglednica prilagoditev



<b>PRIMERJAVE KMETIJSKIH STAVB (kamnita zidanca, lesen hram)</b>									
Podatki o ocenjevanju stavbi (Prušnja vas)									
Neto tlorisna površina	28 m <sup>2</sup>								
Leto gradnje	1800								
Prenovljena streha	1973								
Na lokaciji osnovna oskrba (asfalt, vodovod, elektrika)	da								
<b>ELEMENT PRIMERJAVE</b>	<b>REFERENČNE PRODAJE IZ TRGA</b>								
	#P1		#P2		#P3		#P4		
Oznaka posla iz ETN	814.346	prilagoditev	757.479	prilagoditev	755.890	prilagoditev	755.120	prilagoditev	
Transakcijska cena €	8.000,00		6.000,00	0	20.000,00	0	7.000,00	0	
Pomožne stavbe									
Prilagoditev za stavbe									
Zemljišča	4.351,00		2.298,00		4.753,00		1.292,00		
Prilagoditev za zemljišča	4.351,00		2.298,00		4.753,00		1.292,00		
Prilagojena transakcijska cena	3.649,00		3.702,00		15.247,00		5.708,00		
Neto tlorisna površina	20,00	0	14,00	-10	60,00	10	26,30	0	
Primerjalna €/m <sup>2</sup>	182,45		264,43		254,12		217,03		
Datum transakcije	13.12.2023	0	25.09.2023		31.07.2023	0	27.08.2023	0	
Prenovljena streha 1973	da 1977	-	da 1974	0,00	ne	10,00	da 1975	0,00	
Masivna, montažna, les	masivna	0	les	10	kombinacija	0	les	10	
Leto gradnje	1900	-10,00	1900	-10	1906	-10	1924	-10	
Zagotovljena osnovna oskrba na lokaciji	ne	10,00	ne	10	ne	10			
LOKACIJA	VELIKI KAMEN	0	VELIKI KAMEN	0	BLATNO		CERINA		
Lokacija	primerljivo	0	boljše	-10	primerljivo	0	boljše	-10	
POSEBNOSTI									
Razgled	primerljivo	0	primerljivo	0	slabše	10	primerljiv	0	
SKUPAJ PRILAGODITEV		-		-10,00		30,00		-10,00	
PRILAGOJENA VREDNOST €/m <sup>2</sup>	182,45		237,99		330,35		195,33		
Ponder	0,40		0,40		0,10		0,10		
Delež iz primerjave v ocenjeni vred.	72,98		95,19		33,04		19,53		
Povprečje €/NTP	236,53 €/m <sup>2</sup>								
Primerjalna vrednost	220,74 €/m <sup>2</sup>								
Ocenjena tržna vrednost zidance	6.180,79 €								

#### Splošno glede prilagoditev

Pri izvajanju prilagoditev uporabljamo primerjave v paru, kjer na eni strani upoštevamo nepremičnine, ki so predmet ocene in na drugi strani primerjalno nepremičnino. Vedno primerjalno prilagajamo ocenjevanji. V tem mnenju smo prikazali dogajanje na trgu nepremičnin, kjer smo v zaključku, kot posledico zaznavanja v postopkih ponudbe in povpraševanja navedli bistvene elemente trga za primerjavo:

- LOKACIJA
- ČAS PRODAJE
- POVRŠINA STAVBE
- DRUGO (letno gradnje, prenove, zasnova stavbe, komunalna opremljenost območja, itd...)

Na obseg prometa, cene nepremičnin vpliva tudi stanje v gospodarstvu, kjer evidentiramo tveganja povezana z nepredvidljivostjo energetskega trga ter zaradi vojne v Ukrajini in bližnjem vzhodu.

Pri ocenjevanem kmetijskem objektu je bistvena vrednost v dejstvu, da gre za obstoječ legalen objekt (pravica do obnove), ter da je na lokaciji zagotovljena osnovna komunalna oskrba (voda, elektrika, dostop). Sama stavba pa nima druge posebne uporabne vrednosti.

Podrobneje pa smo obravnavali vse te prilagoditve skozi to cenilno poročilo. Pri izboru je upoštevana lokacija na območju, z podobnimi karakteristikami (vinogradniško območje, lega izven ožjega središča, hribovito) starejše obdobje izgradnje.

Primerjalni izbor nepremičnin je prikazan v preglednici in v kot izbrane primerjalne, kjer so razvidne lokacije.

**ČAS PRODAJE:** Ni nobenih prilagoditev, ker so izbrane vse lokacije primerjalnih nepremičnin prodanih v zadnjem letu. To utemeljujemo s splošnim spoznanjem, da če gre za primerjalno prodajo v obdobju zadnjega leta prilagoditev zaradi manjšega obsega prodanih nepremičnin ne izvajam, sploh pa ne če gre za obdobje praktično zadnjega pol leta (kot v konkretnem primeru).

#### LETO GRADNJE:

Izbiram starejše stavbe, posebej pa še upoštevam, če so bile prenovljene strehe. Če gre za mlajše stavbe grajene okoli leta po letu 1900, prilagoditev - v okviru do -10%.



#### **POVRŠINA STAVBE**

Večje površine dajejo nominalno manjše vrednosti po m<sup>2</sup>, manjše večje, prilagoditev do -10%

#### **DRUGO**

Konstrukcija ocenjevane stavbe-masivna, kombinacija kamen, les. Če samo lesena prilagodim +10%, če ni prenovljena streha prilagodim +10%.

Posebej še preverjam možnosti za osnovno komunalno oskrbo, prilagoditev +10%.

DRUGO: po potrebi sem izvedel kot je razvidno še dodatne prilagoditve.

1. Če obstaja pomožna stavba, ali dodatna zemljišča, vrednotimo in odštujemo od transakcijske cene.

2. Upoštevajoč primerjalne cene, cenitve vseh vrednosti preračunavam na netto površino (kupnina/NTPm<sup>2</sup>).

#### **Zaključek: Bistvene prilagoditve-pojasnila k tabeli:**

Glede na gornje podatke, ter videno dejansko stanje na terenu ugotavljam:

Pri izboru omejim letnice gradnje na starejše stavbe in tudi po neto tlorisni površini.

Izvedene prilagoditve-pojasnila:

1. Če obstaja pomožna stavba, ali še kmetijsko zemljišče, vrednotimo in odštujemo od transakcijske cene. Pri tem vrednotimo pomožne stavbe glede na leto gradnje in stanje.

2. Upoštevajoč primerjalne cene, cenitve vseh vrednosti preračunavam na netto stanovanjsko površino (kupnina/NTPm<sup>2</sup>).

3. Izbiram transakcije na primerljivem bližnjem območju Krško, a, vse kar je bližje območju ocene in v časovnem obdobju 2022-2023 (zadnje leto). Pri tem je pomembno tudi, leto gradnje, in neto tlorisna površina.

4. Leto gradnje (leto ocenjevane zgrajene-leto prodane)\*0,7(prilagoditev z -30%). Gre za izkustveno primerjalno stopnjo, ki nakazuje za koliko se korigirajo vrednosti upoštevajoč leto gradnje in kako to zaznava trg nepremičnin.

5. Lokacije primerjalnih naselij (upoštevamo prednosti in slabosti lokacije, pri tem upoštevam vse elemente posamezne lokacije in jih presojam kot cenilec).

Indikativna vrednost določena s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Te razlike so izvedene z prilagoditvijo.

#### **Opredelitev glede prodaje!**

Ocenjeno parcela št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas z zgrajeno zidanco ID 214 je po mnenju cenilca obvezno prodajati skupaj s parcelo št. 1128 k.o. Črneča vas (katero je cenil cenilec kmetijske stroke), ker parceli nista geodetsko dokončno urejeni (\*175 in 1128 k.o. Črneča vas nista katastersko urejeni, stavba ni vpisana v kataster stavb) in parcela št. 1128 k.o. Črneča vas dejansko obkroža parcelo št. \*175 k.o. 1334 Črneča vas.

#### **Ocenjena tržna vrednost nepremičnin: 6.180,79 €**

Ocenjena tržna vrednost, ki smo jo določili s pomočjo indikativne vrednosti s pomočjo načina primerjave prodaj, ki temelji na načelu substitucije, nam pove da racionalni kupec oziroma investitor ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znaša pridobitev druge, podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Pristop se opira na dejansko izvedene-realizirane prodaje, kjer se le te primerjajo z ocenjevano nepremičnino. Razlike so izvedene s prilagoditvijo. Tržna vrednost je kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Cenitev -mnenje obsega 37 strani in priloge.