

## CENITVENO POROČILO

### o vrednosti nepremičnine parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje, v Zabukovju 30, p. Mirna

**PREDMET**

**CENITVE:** Bivalna zidanica s stavbnim zemljiščem (nepremičnina parc. 383/3 k.o. Novo Zabukovje)  
**VALUTA:** 9. december 2022  
**LOKACIJA:** Zabukovje 30, 8233 Mirna  
**OBČINA:** Šentrupert  
**UPRAVNA ENOTA:** Trebnje  
**LASTNIŠTVO:** SMOLIČ Janez, Zabukovje 30, 8233 Mirna . . . . . 1/2;  
SMOLIČ Karmen, Zoranina ulica 7, 1230 Domžale . . . . . 1/2

**NAROČNIK**

**CENITVE:** OKRAJNO SODIŠČE V TREBNJEM, Izvršilni oddelek, Gubčeva cesta 9, 8210 Trebnje  
**ZADEVA:** I 66/2022  
**UPNIK:** REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana  
**DOLŽNIK:** SMOLIČ Janez, Zabukovje 30, 8233 Mirna



**OCENJEVALEC:**

**PENCA BRANE, univ. dipl. inž. grad.**  
Sodni cenilec za gradbeništvo  
Dol. Mokro Polje 1, 8310 Šentjernej  
Odločba Ministrstva za pravosodje št. 165-04-755/00 z dne 25.2.2004

*Penca Brane*



## 1.0. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

### 1.1. Osnovni podatki

- Cenitev nepremičnine je opravljena na zahtevo Okrajnega sodišča v Trebnjem in na osnovi sklepa navedenega sodišča št. I 66/2022 z dne 7.11.2022 za namen izvršilnega postopka.
- Za ocenitev je v navedenem sklepu določena nepremičnina parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje.
- Za ocenjevanje pa sem v navedenem sklepu imenovan cenilec gradbene stroke Penca Branko.
- Predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je celotna nepremičnina parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje (stanovna stavba - bivalna zidanica in stavbno zemljišče).
- Predmeti ocenjevanja so ocenjeni v evrih (EUR, €), brez upoštevanja bremen, brez davkov, taks in stroškov prodaje.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na dan 9. decembra 2022.

### 1.2. Obseg dela

- Oglad: Razpisan je bil za dne 9.12.2022. Na ogled sem prišel sam. Dolžnika ni bilo. Tako je bil tega dne opravljen samo zunanji vizualni ogled snepremičnine, brez podrobnega pregleda posameznih elementov stavbe.
- Obravnavana posest: Izmer površin zemljišča nisem opravil. Osnovni podatki o predmetni nepremičnini so prevzeti iz katastra.
- Zbiranje in preverjanje tržnih podatkov: Zbrani in v poročilu so navedeni in opisani podatki o ponudbi in povpraševanju ter o primerljivih prodajah oziroma ponudbah. Osnovni podatki o primerjavah so pridobljeni iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije, iz aplikacije Cenilec ter iz internetnih ponudb. Preverjanje tržnih podatkov je opravljeno v e-zemljiški knjigi s primerjavo podatkov pred in po transakciji. Kupci in prodajalci niso dolžni razkriti podatkov o tržnih transakcijah, dostop do tržnih podatkov je omejen; zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Za morebitne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti.
- Analiza tržnih podatkov in izdelava cenitvenega poročila: V poročilu so predstavljene osnove ter opisani glavni tržni podatki ter njihove osnovne značilnosti. Prav tako so v poročilu razvidni posamezni postopki dela.
- Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: Podatki o površini zemljišča so privzeti iz javnih evidenc (katastra, zemljiške knjige) in so uporabljeni brez posebnega preverjanja in s tem v zvezi ne prevzemam nikakršne odgovornosti. Neto tlorisna površina stanovanjske hiše pa je povzeta iz Gursovega portala Prostor.
- Odgovornost za natančen opis stanja objekta: Morebitne lastnosti ocenjevalne posesti, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (npr. skrite napake) pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v ocenjevanje in zanje ni prevzeta odgovornost. Prav tako ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja objekta.
- Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: Podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru, zato ocenjevalec za natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov ne prevzema odgovornosti.
- Obstoj kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev: Informacije in podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso bili pregledani.
- Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: Podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganjih niso bili preverjeni.
- Preveritev lastninske pravice: Lastništvo je bilo preverjeno v zemljiški knjigi. Pravne zadeve pa niso bile raziskane in s tem v zvezi ne prevzemam nikakršne odgovornosti.
- Obravnavana nepremičnina ima vknjiženi hipoteki.
- Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša: Podatki, na katere se zanašam brez kakršnega koli preverjanja so podatki o prodajnih cenah primerljivih prodaj, ki so dosegljivi na GURS-ovem portalu Prostor (ETN) in v aplikaciji Cenilec; podatki iz zemljiške knjige; podatki iz katastra (PISO) in podatki Statističnega urada.
- Predpostavke in posebne predpostavke: Stranke so bile pozvane, da predložijo potrdilo o namenski rabi zemljišča, vendar ga niso predložile, zato so podatki o namembnosti zemljišča povzeti po GURS-ovih portalih PISO in Prostor. Stranke so bile pozvane, da predložijo tudi gradbena in uporabna dovoljenja ter druge odločbe o dovolitvi gradnje ali vzdrževalnih del, vendar teh dokumentov tudi niso predložile. Iz Gursovih podatkov je razvidno, da je bila stavba zgrajena v času, ko gradbeno dovoljenje še ni bilo obvezno. Stranka ocenjevalcu tudi ni omogočila vpogleda v notranjost objektov, zato je cenitev na podlagi navodil sodišča izdelana na osnovi zunanjega ogleda objekta in podatkov, ki sem jih uspel pridobiti. Parcela v naravi nima jasnih mej. To lahko ugotavlja le pooblaščen geodet. Opozorim na potrebnost predhodnega postopka določitve natančne meje in lege stavbe, do tedaj je ta izračun informativni, saj obstaja možnost odstopanja informativnih podatkov od dejanskega stanja na terenu.
- Omejitve uporabe, razširjanja ali objave: Cenitveno poročilo je izdelano in velja le za naročnika in sicer za predmet, namen in čas, ki so navedeni v poročilu in predstavlja tajnost. Posedovanje tega poročila ali 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 ocenjevalca. Vsebinsko poročilo se lahko razkrije osebam, ki jim je to potrebno za podan namen uporabe ocene. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se tudi ne more smatrati kot tako. Cenitveno poročilo v sedanjih razmerah ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga tudi ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Ocenjena vrednost je zgolj informacija o vrednosti stvari. Razlaga tega poročila pred sodiščem ali naročniku mora biti posebej dogovorjena. Prav tako mora biti posebej dogovorjena aktualizacija ali dopolnitev tega poročila zaradi okoliščin, ki so nastopile po dnevu ocenjevanja.

### **1.3. Podlaga vrednosti**

V poročilu je podana ocena tržne vrednosti, ki je definirana kot najverjetnejša cena, ki naj bi jo posest dosegla na konkurenčnem in odprtem tržišču pod pogoji za pošteno prodajo, oziroma znesek, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem stranki delujeta seznanjeno, brez prisile, preudarno in v skladu s svojimi najboljšimi interesi.

### **1.4. Način ocenjevanja vrednosti**

Slovenski poslovnofinančni standardi in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način.

Pri načinu tržnih primerjav se primerja obravnavano nepremičnino s prodanimi nepremičninami (ali nepremičninami, ki so naprodaj) na trgu. Cene primerljivih nepremičnin se prilagodi zaradi razlik med njimi, če razlike obstajajo in vplivajo na ceno in vrednost. Prilagojene cene so kazalci tržne vrednosti obravnavane nepremičnine po načinu tržnih primerjav.

Pri na donosu zasnovanem načinu se indikacijsko vrednost nepremičnine oceni tako, da se načrtovane dobičke spreminjajo v sedanjo vrednost. Vrednost predstavlja znesek, ki bi ga običajen kupec plačal za pravice do sprejema bodočih dobičkov, ki naj bi jih ustvarila obravnavana nepremičnina.

Pri stroškovnem (nabavnovrednostnem) načinu predstavlja indikacijsko vrednost nepremičnine vsota vrednosti zemljišča, kot če bi bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav (objekta). Sedanjo vrednost izboljšav predstavljajo stroški novogradnje zmanjšani zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalne in ekonomske zastarelosti.

Skladno z MSOV naj bi se za ocenjevanje uporabil tisti način, za katerega se lahko pridobi največ zanesljivih podatkov.

Za oceno obravnavane nepremičnine sta uporabljena način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način. Na donosu zasnovan način pa je opuščen, saj je delež najetih oziroma oddanih podobnih nepremičnin nizek, kar kaže na majhno možnost oblikovanja cene po tem načinu.

### **1.5. Upoštevani predpisi, normativi, dokumentacija in viri**

- Sklep o popisu in cenitvi nepremičnine št. I 66/2022 z dne 7.11.2022 (Okrajno sodišče v Trebnjem);
- Obvestili o razpisu oglada št. I 66/2022 z dne 16.11.2022 in 18.11.2022 (Okrajno sodišče v Trebnjem);
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Ur. list RS, št. 106/2013);
- Slovenski standard SIST ISO 9836:2000 (april 2000);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) - (International Valuation Standards Council, Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV));
- Korekcijski količniki za ugotavljanje tlorisnih površin objektov (Ur. list RS, št. 33/2005);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (Uradni list RS št. 81/2013 in 94/2013-teh.popr.; Uradno glasilo e-občina št.12/2018);
- Izpis iz portala Piso z dne 11.11.2022 za nepremičnino parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; <http://www.geoprostor.net/piso>; Piso Občina Šentrupert);
- Izpis iz portala Prostor z dne 10.11.2022 za nepremičnino parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; javni vpogled v nepremičnine);
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje, z dne 10.11.2022 (Informacijski sistem eZK);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019 (Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2020);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020 (Geodetska uprava Republike Slovenije, avgust 2021);
- Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021 (Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2022);
- Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrletno (Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije <http://www.stat.si/>);
- Spletna stran <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SEINTRUPERT>;
- Spletna stran [https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi/](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/) (e-sodstvo);
- Spletna stran <http://www.nepremicnine.net>;
- Spletna stran <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (evidenca trga nepremičnin);
- Spletna stran <http://prostor3.gov.si/javni/> (javni vpogled v nepremičnine);
- Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije <http://www.stat.si/>;
- Arhivski podatki in ogled predmetov cenitve.

### **1.6. Izjava ocenjevalca**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitve v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno, pregledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja, vendar objekte le od zunaj, saj mi ogled notra-



- njosti ni bil omogočen; pri ocenjevanju pa sem upošteval etične in strokovne zahteve;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določili SPS-2 in MSOV.

## 2.0. PODATKI O PREDMETIH OCENJEVANJA

### 2.1. Podatki o stavbnem zemljišču

Zemljišče se nahaja na podeželju.

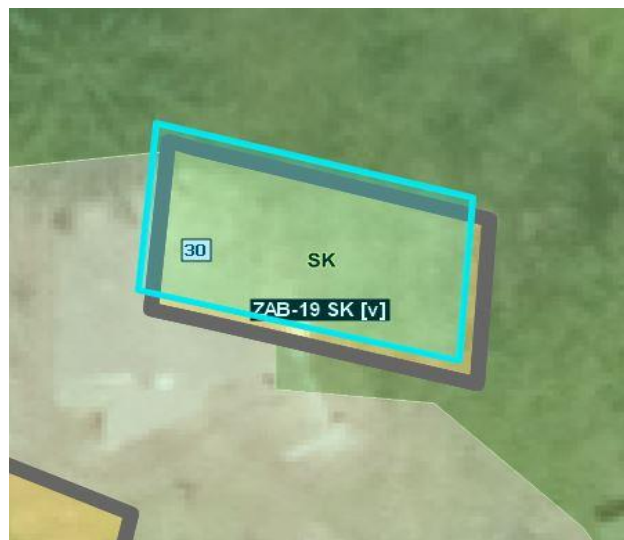
V naravi predstavlja zemljišče stavbišče, dvorišče ter gozdno in kmetijsko zemljišče.

Po namenski rabi pa je obravnavano zemljišče v celoti stavbno zemljišče.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe: lokacija je ali jo je možno priključiti na električno omrežje.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe: ceste v ožji okolici so delno v asfaltni in delno v makadamski izvedbi, brez pločnikov in hodnikov za pešce, z naravnim odvodnjavanjem voznih oziroma prometnih površin in z najnujnejšo prometno signalizacijo.

Dostop do lokacije je makadamski. Zadnjih 30 m dostopa ni javne poti, pač pa je dostop urejen po zasebnem zemljišču.



Zap. št.	Zemljišče parc. št.	k.o.	Površina zemljišča m <sup>2</sup>	Razdelitev zemljišča (m <sup>2</sup> )				
				stavbno Psz	ceste Pc	zelene površine Pzp	kmetijsko Pkz	gozdno Pgz
1	383/3	1401-Novo-Zabukovje	92	92	0	0	0	0

## 2.2. Podatki o objektih na lokaciji

Zidanica (stavba št. 234 k.o. Novo Zabukovje) je dvoetažen objekt (klet in mansarda). Zgrajena je bila leta 1900. Zunanje dimenzije kletnega dela znašajo 8,00 x 4,60 m, zunanje dimenzije mansardnega dela pa 8,00 x 6,00 m.

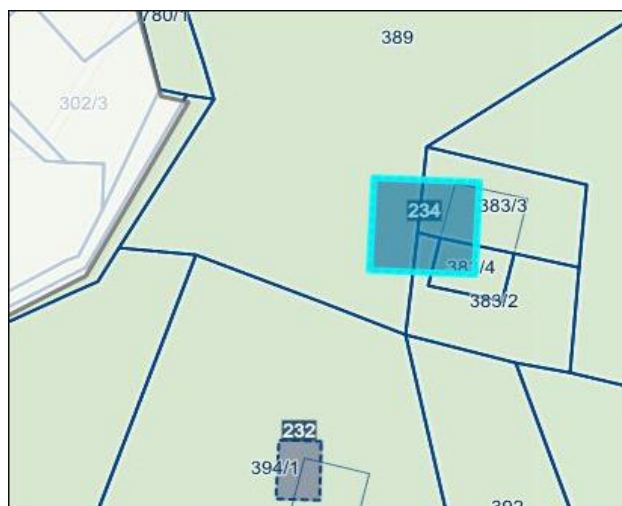
Zidovi so iz kamna. Fasada je ometana. Ostrešje je leseno streha je dokapnica, pokrita z beronskim strešnikom in opremljena s pocinkanimi žlebovi.

Od komunalnih priključkov ima stavba elektriko..

Zunanjo ureditev predstavlja terasa pred vhodom v mansardo.

Dostop je makadamski, zadnjih 30 m ni javne poti, pač pa je dostop urejen po zasebnem zemljišču.

Iz mapne kopije je razvidno, da stavba ne stoji samo na zemljišču parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje. Po skici iz portala Piso naj bi stala celo na štirih zemljiščih: na parc. št. 383/2, 383/3, 383/4 in 389 k.o. Novo Zabukovje. Slike oziroma skice v grafičnih portalih večkrat niso povsem točne, zaradi različnih podlag, iz katerih so sestavljene. Vendar pa je tudi iz GURSovega portala Prostor razvidno, da stavba stoji na dveh zemljiščih in sicer na parc. št. 383/3 in 383/4 k.o. Novo Zabukovje. Površina tlorisa stavbe na vsaki od obeh navedenih parcel znaša 36 m<sup>2</sup>, torej točno polovico na vsaki parceli. Tako razdelitev stavbe bom tudi upošteval v cenitvi.



Zap. št.	Neto tlorisna površina	Bruto tlorisna površina - m <sup>2</sup>	Faktor neto/bruto	Neto tlorisna površina (m <sup>2</sup> )		
				etaže	objekta	objekta = Ntpi
1	enostanovanjska stavba - bivalna zidanica:					
	a) po GURS-u (stavba št. 234 k.o. Novo Zabukovje):				25,00	
	b) po izmerah ob ogledu:					
	▪ klet	8,00	4,60	0,65	23,92	
	▪ mansarda	8,00	6,00	0,65	31,20	
	▪ skupaj celotna stavba:				55,12	
2	delež stavbe št. 234 k.o. Novo Zabukovje, ki stoji na zemljišču parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:					
	a) po portalu Prostor stoji stavba št. 234 k.o. Novo Zabukovje na parc. št. 383/3 in 383/4 k.o. Novo Zabukovje in sicer je površina tlorisa stavbe na parceli na obeh parcelah enaka; iz tega sklepam, da je tudi neto tlorisna površina stavbe razdeljena v razmerju 50% : 50%.					
	b) neto tlorisna površina v stavbi št. 234 v stavbi št. 234 k.o. Novo Zabukovje:					
	▪ klet				23,92	
	▪ mansarda				31,20	
	▪ skupaj celotna stavba:				55,12	
	c) delež stavbe št. 234 k.o. zabukovje, ki stoji na parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:				0,50	
	d) upoštevana neto tlorisna površina dela stavbe št. 234 k.o. Novo Zabukovje, ki stoji na parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:					
	▪ klet					11,96
	▪ mansarda					15,60
	▪ skupaj celotna stavba:					27,56

## 2.3. Podatki o nepremičnini iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije

Zap. št.	Opis nepremičnine (november 2022)	Vrednost nepremičnine
1	<p><b>Nepremičnina parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:</b> --- 1) <b>zemljišče parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:</b> po katastrskih podatkih površine 92 m<sup>2</sup>; dejanska raba: gozdno zemljišče 49,3% (46 m<sup>2</sup>), pozidano zemljišče tloris stavbe 26,4 % (24 m<sup>2</sup>) in pozidano zemljišče 24,3 % (22,36); namenska raba: v celoti površine podeželskega naselja; vrednost: 375 €; cena: 4,08 €/m<sup>2</sup>; --- 2) <b>stavba št. 234 k.o. Novo Zabukovje:</b> dejanska raba: enostanovanjska stavba; naslov: Zabukovje 30, 8233 Mirna; Občina Šentrupert; etažnost: 1 (pritličje); število stanovanj: 0; število poslovnih prostorov: 0; tip stavbe: krajna vrstna; karakteristična višina stavbe: 403,50 m; leto izgradnje: 1900; nosilna konstrukcija: kamen; komunalni priključki: elektrika; površina tlorisa stavbe: 36 m<sup>2</sup> na parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje in 36 m<sup>2</sup> na parc. št. 383/4 k.o. Novo Zabukovje; uporabna površina: 25,00 m<sup>2</sup>; neto tlorisna površina: 25,00 m<sup>2</sup>; številka etaže: 1; vrsta prostorov: bivalni prostori 25,00 m<sup>2</sup>; vrednost: 6.876 €; cena: 275 €/m<sup>2</sup>.</p>	7.251 €

### 3.0. ANALIZA PODATKOV

#### 3.1. Možnost uporabe lokacije

Lokacija se nahaja na podežlju, na območju, kjer se individualna stanovanjska gradnja prepleta z zidanicami. Nepremičnina leži v enoti urejanja prostora z oznako ZAB-19 SK (v) (ZAB = Zabukovje).

Po osnovni namenski rabi se nahaja lokacija v območju stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa v območju površin podeželskega naselja (SK).

V območju površin podeželskega naselja so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti: ▪ stanovanja, ▪ kmetije (stanovanje kmetije in kmetijska gospodarska poslopja), ▪ terciarne in kvartarne dejavnosti, ▪ proizvodne dejavnosti, ki po površini ne presegajo 300 m<sup>2</sup> in prekomerno ne vplivajo na okolje, ▪ šport in rekreacija.

Dopustni so tudi naslednji posegi v prostor: ▪ za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov; ▪ spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti; ▪ novo-gradnje objektov; ▪ postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov; ▪ ureditve infrastrukture (prometno, komunalno, energetsko, telekomunikacijsko omrežje in naprave); ▪ vodnogospodarske ureditve.

Za naselje Draga pri Šentrupertu je v OPN določeno, da se mpredvsem notranje razvija in dopolnjuje za potrebe lokalnega prebivalstva. Razvija se predvsem dopolnilne dejavnosti in storitve ter krepí naselje v smislu kakovosti.

Tudi za v bodoče ocenjujem, da lokacija kakšne drugačne namembnosti ne bo imela.

Glede na opredeljenost zemljišča v planskih dokumentih ocenjujem, da v bližnji prihodnosti ne bo sprememb prostorskih dokumentov za obravnavano zemljišče, saj ni verjetno, da bi se našel kupec oziroma investitor, ki bi obstoječi objekt porušil in zgradil novega. Prav tako ocenjujem, da v bližnji prihodnosti tudi ne bo prišlo do spremembe namembnosti obstoječega objekta.

Na osnovi navedenega sklepam, da sedanja uporaba predmetne nepremičnine oziroma zemljišča ustreza najgospodarnejši uporabi, opredeljeni v veljavni urbanistični dokumentaciji.

Lokacija je od občinskega središča Šentruperta oddaljena 12 km, od poštnega središča Mirne 7,5 km, od upravnega središča Trebnjega 15 km in od avtocestnega priključka Trebnje vzhod pa 17 km.

#### 3.2. Značilnosti trga nepremičnin

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

Leta 2021 je bilo v Sloveniji evidentiranih 35.900 kupo-prodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 11 %, njihova skupna vrednost pa za 22 %.

Deleži prometa na slovenskem trgu nepremičnin v letu 2021 so naslednji: stanovanja 39,6 %, hiše 27,9 %, zemljišča za gradnjo stavb 13,9 %, trgovski, storitveni in gostinski lokali 5,9 %, pisarne 3,8 %, kmetijska zemljišča 2,1 %, pozidana zemljišča 2,1 %, industrijske nepremičnine 1,8 %, turistični objekti 0,9 %, gozdna zemljišča 0,9 %, garaže in parkirni prostori 0,5 % ter ostale nepremičnine 0,6 %.

Skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 %.

Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2021 je bilo 6.831, v letu 2020 pa 5.960, kar pomeni da je prodaja za 15 % zrasla, v primerjavi z letom 2019 pa je višja za 5 %.

Število prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2021 je znašalo 291, v letu 2020 pa 229, kar pomeni zvišanje za 27 %.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Sloveniji je leta 2021 znašala 110.000 €, leta 2020 pa 107.000 €, kar pomeni zvišanje za 3 %.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Ljubljani je leta 2021 znašala 325.000 €, leta 2020 pa 290.000 €, kar pomeni zvišanje za 12 %.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2021 znašala 72.000 €, leta 2020 pa 66.000 €, kar pomeni zvišanje za 9 %. Povprečna površina prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2021 znašala 112 m<sup>2</sup>, s povprečno letnico izgradnje 1976 in s povprečno površino zemljišča 920 m<sup>2</sup>.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Beli Krajini je leta 2021 znašala 70.000 €, povprečna površina 140 m<sup>2</sup>, povprečno letnico izgradnje 1972 in s povprečno površino zemljišča 990 m<sup>2</sup>.

Število prodanih stanovanj v Sloveniji letu 2021 je bilo 10.487, v letu 2020 pa 9.152, kar pomeni da je prodaja za cca 15 % narasla, v primerjavi z letom 2019 pa je še vedno nižja za 7 %.

Število prodanih stanovanj v Novem mestu in okolici je leta 2021 znašalo 230, v letu 2020 pa 205, kar pomeni zvišanje za 12 %.

Povprečna cena prodanih stanovanj v Sloveniji je leta 2021 je znašala 2.060 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 1.750 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni dvig za 18%.

Povprečna cena prodanih stanovanj v Ljubljani je leta 2021 znašala 3.410 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 2.960 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni porast za 15 %.

Povprečna cena prodanih stanovanj v Novem mestu in okolici je leta 2021 znašala 1.880 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 1.680 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni zvišanje za 12 %. Povprečna površina prodanih stanovanj v letu 2021 je znašala 51 m<sup>2</sup>, povprečno leto zgra-

ditve pa je bilo 1979.

Povprečna cena prodanih stanovanj v Beli Krajini je leta 2021 znašala 960 €/m<sup>2</sup>, povprečna površina pa 54 m<sup>2</sup>, povprečna letnica izgradnje pa 1973.

Število prodanih garaž v letu 2021 je bilo 2.467, v letu 2020 pa 2.194, kar pomeni da je prodaja za 12 % narasla, je pa še vedno za 10 % nižje kot leta 2019.

Cena stanovanj v večstanovanjskih stavbah na nivoju države se je v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišala za okoli 15 %.

Število prodanih pisarn v letu 2021 je bilo 1.264, v letu 2020 pa 1.057, kar pomeni da je prodaja za 20 % narasla, v primerjavi z letom 2019 pa je še vedno nižja 13 %.

Število prodanih lokalov v letu 2021 je bilo 825, v letu 2020 pa 647, kar pomeni da je prodaja za 28 % narasla, v primerjavi z letom 2019 pa je še vedno nižja 13 %.

Skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) se je v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 %.

Število prodanih parkirnih mest v stavbah v letu 2021 je bilo 1.603, v letu 2020 pa 1.758, kar pomeni da je prodaja za 9 % upadla, v primerjavi z letom 2019 pa je upadla za 20 %.

Skupno število transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 povečalo kar za okoli 45 %.

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči se je leta 2021, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino povečal. Število prodaj leta 2021 je bilo 7.913, leta 2020 pa 6.010, kar pomeni povišanje za 32 %. Površina prodanih zazidljivih zemljišč leta 2021 je znašala 873 ha, leta 2020 pa 693 ha, kar pomeni povišanje za 26 %, v primerjavi z letom 2019 pa se je povečalo za 34 %.

Število prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2021 znašalo 311, leta 2020 pa 233, kar pomeni, da je prodaja narasla za 33 %.

Cena zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin se je na ravni države v letu 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišala za okoli 12 %.

Povprečna cena prodanih zemljišč za gradnjo v Sloveniji je leta 2021 znašala 53 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 46 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni zvišanje za 15 %.

Povprečna cena prodanih zemljišč za gradnjo v Ljubljani je leta 2021 znašala 314 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 311 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni zvišanje za 1 %.

Povprečna cena prodanih zemljišč za gradnjo v Novem mestu in okolici je leta 2021 znašala 40 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 30 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni dvig za 33 %.

Število prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2021 je bilo 8.691, v letu 2020 pa 8.258, kar pomeni da se je prodaja za 5 % dvignila. Prodana površina kmetijskih zemljišč leta 2021 je znašala 4.729 hektarov, leta 2020 pa 4.343 hektarov, kar pomeni zvišanje za 9 %, v primerjavi z letom 2019 pa je bilo to še vedno za 16 % manj.

Srednja cena kmetijskih zemljišč na ravni države je v letu 2021 znašala 1,56 €/m<sup>2</sup>, v letu 2020 pa 1,45 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni zvišanje za 8 %; srednja velikost prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2021 pa je znašala 3.400 m<sup>2</sup>.

Srednja cena kmetijskih zemljišč v Dolenjskem območju in Beli Krajini je v letu 2021 je znašala 1,20 €/m<sup>2</sup>, leta 2020 pa 1,12 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni dvig za 7 %; srednja velikost prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2021 pa 3.300 m<sup>2</sup>.

Število prodanih gozdnih zemljišč v letu 2021 je bilo 3.297, v letu 2020 pa 2.890, kar pomeni da je prodaja za 14 % narasla. Prodana površina gozdnih zemljišč leta 2021 je znašala 4.552 hektarov, leta 2020 pa 4.992 hektarov, kar pomeni upad za 9 %, v primerjavi z letom 2019 pa pomeni upad za 12 %.

Srednja cena gozdnih zemljišč na ravni države je v letu 2021 znašala 0,61 €/m<sup>2</sup>, v letu 2020 pa 0,58 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni zvišanje za 5 %; srednja velikost prodanih gozdnih zemljišč v letu 2021 pa je znašala 7.100 m<sup>2</sup>.

Srednja cena gozdnih zemljišč na Dolenjskem in Kočevskem območju je v letu 2021 znašala 0,59 €/m<sup>2</sup>, v letu 2020 pa 0,60 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 2 %; srednja velikost prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2021 pa 7.300 m<sup>2</sup>.

## 4.0. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

### 4.1. Ocenjevanje nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu

#### 4.1.1. Ocenjevanje vrednosti stavbnega zemljišča (primerjalni način)

##### 4.1.1.1. Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb

Zap. št.	Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb	Cene primerjav €/m <sup>2</sup>
1	Pp1 = 1. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 542.646; apr.2021): <b>Trstenik</b> , zazidljivo zemljišče, površine 2.394 m <sup>2</sup> (parc. št. 1839/6 in 1839/7 k.o. Straža), ki je v celoti stavbno zemljišče (2.284 m <sup>2</sup> površin podeželskega naselja in 110 m <sup>2</sup> površine cest), z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, telekomunikacije in cesto. Prodajna cena je znašala 30.000 €. Ob upoštevanju cene površine cest po 3,00 €/m <sup>2</sup> , bi vrednost cestnega dela parcele znašala 330 €, vrednost zazidljivega dela parcele pa 29.670 €, oziroma	12,99



2	Pp2 = 2. primerjava (vir: Cenilec, št. posla 637.426; dec.2021): <b>Selo pri Mirni</b> , zazidljivo zemljišče, površine 388 m2 (parc. št. 865 k.o. Selo-Mirna), ki je v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja), z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, telekomunikacije in cesto. Prodajna cena je znašala 5.500 €, oziroma	14,18
3	Pp3 = 3. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 661.676; jun.2022): <b>Ravnik</b> , stavbno zemljišče površine 70 m2 (parc. št. 2623/7 k.o. Straža), ki je v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja), z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, telekomunikacije in cesto. Prodajna cena je znašala 1.064 €, oziroma	15,20
4	Pp4 = 4. primerjava (vir: internetna ponudba; Nepremičnine.net; Dajč & Dajč d.o.o. Ljubljana, refer. št. oglasa: 6480189; dec.2022): <b>Zabukovje</b> (Občina Šen-trupert); zazidljiva parcela, stavbno zemljišče, površine 1.581 m2. Zemljišče je z rahlim naklonom, je sončno in ima dober razgled. V neposredni bližini je vsa potrebna infrastruktura (voda, elektrika, optika). Dostop je urejen z javne ceste. Do Mirne, kjer so šola, vrtec in trgovine, je le dobre štiri kilometre. Od avtoceste pa je lokacija oddaljena 14,5 km. Zemljiškoknjižno stanje je urejeno. Ponudbena cena znaša 29.000 €, oziroma	18,34
5	Pp5 = 5. primerjava (vir: internetna ponudba; Nepremičnine.net; zasebna ponudba; refer. št. oglasa: 6232061; dec.2022): <b>Dolenja Nemška vas</b> , v celoti zazidljivo zemljišče, površine 800 m2. Parcela ima južno in sončno lego ter asfalten dostop, elektrika je že na parceli. Nahaja se v mirnem okolju. V bližini se nahajajo osnovna šola z igriščem, trgovina, železniška postaja, avtocesta NM - LJ in neposredna bližina mesta Trebnje z zdravstvenim domom, občino in upravno enoto. Parcela je v naklonu in bo potrebno urediti ustrezen izkop. Prepis je možen takoj, brez oglasne deske. Možen je tudi nakup sosednje parcele. Obravnavana ponudba je parc št 654/3 k.o. Češnjevke, z dejansko površino 833 m2. Ponudbena cena znaša 34.900 €, oziroma	41,90



#### 4.1.1.2. Faktorji časovnih prilagoditev (indeks cen stanovanjskih nepremičnin po SURS-u)

Indeks = Tekoče četrtletje / zadnje četrtletje preteklega leta								
• četrtletje	2019-Q1	2019-Q2	2019-Q3	2019-Q4	2020-Q1	2020-Q2	2020-Q3	2020-Q4
• indeks	1,011	1,026	1,046	1,048	1,010	1,030	1,031	1,052
• četrtletje	2021-Q1	2021-Q2	2021-Q3	2021-Q4	2022-Q1	2022-Q2-ocena	2022-Q3-ocena	2022-Q4-ocena
• indeks	1,030	1,078	1,106	1,158	1,041	1,055	1,070	1,080
• časovna prilagoditev od aprila 2021 do decembra 2022:							lp1 =	1,160
• časovna prilagoditev od decembra 2021 do decembra 2022:							lp2 =	1,080
• časovna prilagoditev od junija 2022 do decembra 2022:							lp3 =	1,024
• časovna prilagoditev za tekoče internetne ponudbe:							lp4 =	1,000

#### 4.1.1.3. Prilagoditve primerjav

Opis prilagoditve: (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
	Trstenik	Selo pri Mirni	Ravnik	Zabukovje
1. Časovna prilagoditev = pč	1,160	1,080	1,024	1,000
2. Prilagoditev na pogoje = pp • prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/prodaja/ponudba)	1,00 1,000	1,00 1,000	1,00 1,000	0,90 0,900
3. Prilagoditev na lokacijo, kraj = pl: Zabukovje (boljša/boljša/boljša/boljša)	0,900	0,950	0,900	0,950
4. Prilagoditev na fizične lastnosti = pfl • oblika-uporabnost za gradnjo: utesnjeno, majhno (primerna/primerna/majhna/primerna) • dostop: ni javne poti • komunalna oprema: elektrika, makadam (boljša,nezazidano/boljša,nezazidano/boljša,nezazidano/boljša,nezazidano)	0,90 0,95 1,00 0,855	0,90 0,95 1,00 0,855	1,00 0,95 1,00 0,950	0,90 0,95 1,00 0,855
5. Končna prilagoditev: p = pč x pp x pl x pfl =	0,893	0,877	0,875	0,731

#### 4.1.1.4. Prilagojene vrednosti primerjav za stavbno zemljišče

Opis	Oznaka	Vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerjave: Cen-1 = Cpp1 x p1 =	Cen-1 =	11,60	€/m2
• prilagojena vrednost 2. primerjave: Cen-2 = Cpp2 x p2 =	Cen-2 =	12,44	€/m2
• prilagojena vrednost 3. primerjave: Cen-3 = Cpp3 x p3 =	Cen-3 =	13,30	€/m2
• prilagojena vrednost 4. primerjave: Cen-4 = Cpp4 x p4 =	Cen-4 =	13,41	€/m2

#### 4.1.1.5. Končna prilagojena vrednost m2 stavbnega zemljišča, primerne za gradnjo.

Pri določanju končne cene stavbnega zemljišča, upoštevam vse štiri primerjave enakovredno.



	Upoštevani deleži posameznih primerjav				Končna prilagojena vrednost		
	dp1	dp2	dp3	dp4	€/m2		€/m2
	25%	25%	25%	25%			
Zem-1a = dp1 x Cen-1 + dp2 x Cen-2 + dp3 x Cen-3 + dp4 x Cen-4 =					12,69	≈	13,00

#### 4.1.1.6. Vrednost stavbnih zemljišč

Opis	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
STZEM-1 = ZEM-383/3 = Psz1 x Zem-1a =	92,00	13,00	=	<b>1.196,00</b>

#### 4.1.2. Ocenjevanje vrednosti stanovanjske hiše (nabavnovrednostni način)

Opis	Oznaka		Enota
• strošek za izdelavo m2 novega podobnega objekta: 06-12-1; zidanica, grajena iz kamna. Strop obokan (opeka), streha masivna (cementni ali opečni strešnik). Klet deloma vkopana, za tlak ilovnat naboj ali opeka; instalacij ni, voda kapnica na zajemanje.	N = 80 let A = 160 let C1 =	340,00	€/m2
• povprečna starost objekta:	n1d =	100	let
• verjetna življenjska doba objekta:	N1d =	80	let
• neodpisana stopnja amortizacije:	N1k =	30	let
• dolgoročne komponente			
• kratkoročne komponente			
• dolgoročne komponente	70%	0,35	
• kratkoročne komponente	30%	0,50	
• povprečna stopnja amortizacije:			
• faktor prostorov:	Am1 =	0,40	
• regijski faktor:	Fp1 =	1,00	
• faktor izvedbe:	Fr2 =	1,03	
• klet:	Fiz1a =	1,00	
• mansarda:	Fiz1b =	1,35	
• faktor dokončnosti:	Fdo1 =	1,00	
• faktor vzdrževanja:	Fv1 =	0,96	
• faktor dokumentacije:	Fdk1 =	1,00	
• vrednost m2 kleti: Cob1a = CxAmxFpFrxFizxFdoxFvxFdk =	Cob1a =	134,48	€/m2
• vrednost m2 mansarde: Cob1b = CxAmxFpFrxFizxFdoxFvxFdk =	Cob1b =	181,54	€/m2

Opis	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
KLET = Ntp1a x Cob1a =	11,96	134,48	=	1.608,34
MANSARDA = Ntp1b x Cob1b =	15,60	181,54	=	2.832,09
<b>STAVBA-1=</b>				<b>4.440,43</b>

#### 4.1.3. Ocenjevanje vrednosti zunanje ureditve (nabavnovrednostni način)

Vrednost zunanje ureditve ocenjujem na 20 % od vrednosti objekta. Delež, ki pripada polovici stavbe pa je 10 %.

	Vrednost hiše (€)	Delež zunanje ureditve		Vrednost €
ZUNUR = OBJEKTI x fzu =	4.440,43	10%	=	<b>444,04</b>

#### 4.1.4. Vrednost obravnavane nepremičnine, ocenjene po sklopih

Opis	Oznaka	€	Delež
• stavbno zemljišče parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje	STZEM-1=	1.196,00	19,67%
• vrednost stanovanjske hiše	STAVBA-1=	4.440,43	73,03%
• vrednost zunanje ureditve	ZUNUR=	444,04	7,30%
	<b>SKUPAJ-1a=</b>	<b>6.080,47</b>	<b>100,00%</b>

### 4.2. Ocenjevanje vrednosti nepremičnine kot celote (način primerljivih prodaj oziroma ponudb)

#### 4.2.1. Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb

Zap. št.	Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb	Cene primerjav €
1	Pp1 = 1. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 451.542; sep. 2019): <b>Draga pri Šentrupertu</b> , vinska klet, zidanica, neto tlorisne površine 7,40 m2, iz kamna, 1 etaža, zgrajena leta 1900, obnova strehe 1975, brez komunalnih priključkov, dostop z javne poti oziroma ceste; zemljišče površine 1.075 m2 (parc. št. 3646/1 in 3646/2 k.o. Šentrupert), od katerega je 255 m2 stavbnega zemljišča (površine razpršene poselitve) in 820 m2 kmetijskega zemljišča. Prodajna cena je znašala	5.000
2	Pp2 = 2. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 544.557; maj 2021): <b>Ravnik 67</b> , vinska klet, zidanica, neto tlorisne površine 74,50 m2, 2 etaži, zgrajena leta 1967, streha obnovljena leta 2002, masivna, z vodovodom, dostop z javne ceste; z zemljiščem površine 266 m2 (parc. št. 1466/2 k.o. Straža), ki je v celoti stavbno zemljišče. Prodajna cena je znašala	15.000

3	Pp3 = 3. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 547.316; maj 2021): <b>Zabukovje 69</b> , stanovanjska hiša, neto tlorisne površine 99,80 m <sup>2</sup> , 1 etaža, zgrajena leta 1990, streha obnovljena leta 2006, lesena, z elektriko in vodovodom, dostop z javne poti; z zemljiščem površine 1.244 m <sup>2</sup> (parc. št. 48/4 k.o. Novo Zabukovje), od katerega je 547 m <sup>2</sup> stavbnega zemljišča (površine podeželskega naselja) in 697 m <sup>2</sup> kmetijskih zemljišč. Prodajna cena je znašala	40.000
4	Pp4 = 4. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 664.242; jun. 2022): <b>Zabukovje 55</b> , vinska klet, zidanica, neto tlorisne površine 64,00 m <sup>2</sup> , 2 etaži, zgrajena leta 1947, brez komunalnih priključkov, dostop z javne poti; z zemljiščem površine 1.027 m <sup>2</sup> (parc. št. 133/2 k.o. Novo Zabukovje), od katerega je 59 m <sup>2</sup> stavbnega zemljišča (površine razpršene poselitve) in 956 m <sup>2</sup> kmetijskih zemljišč. Prodajna cena je znašala	5.500
5	Pp5 = 5. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 443.444; apr. 2019): <b>Stara Gora 26</b> , Občina Mirna, kmetijska stavba, neto tlorisne površine 38,40 m <sup>2</sup> , iz različnih materialov, 2 etaži, zgrajena leta 1983, z elektriko in vodovodom, dostop z javne poti; zemljišče površine 221 m <sup>2</sup> (parc. št. 2555/3 k.o. Mirna), ki je v celoti stavbno zemljišče (površine razpršene poselitve). Prodajna cena je znašala	5.000

#### 4.2.2. Faktorji časovnih prilagoditev (indeks cen stanovanjskih nepremičnin po SURS-u)

Indeks = Tekoče četrtletje / zadnje četrtletje preteklega leta								
• četrtletje	2019-Q1	2019-Q2	2019-Q3	2019-Q4	2020-Q1	2020-Q2	2020-Q3	2020-Q4
• indeks	1,011	1,026	1,046	1,048	1,010	1,030	1,031	1,052
• četrtletje	2021-Q1	2021-Q2	2021-Q3	2021-Q4	2022-Q1	2022-Q2-ocena	2022-Q3-ocena	2022-Q4-ocena
• indeks	1,030	1,078	1,106	1,158	1,041	1,055	1,070	1,080
• časovna prilagoditev od septembra 2019 do decembra 2022:							Ip1 =	1,318
• časovna prilagoditev od maja 2021 do decembra 2022:							Ip2 = Ip3 =	1,160
• časovna prilagoditev od junija 2022 do decembra 2022:							Ip4 =	1,024

#### 4.2.3. Prilagoditve primerjav glede glavnega objekta

Opis prilagoditve (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
	Draga pri Šentrupertu	Ravnik	Zabukovje	Zabukovje
1. Časovna prilagoditev = vč	1,318	1,160	1,160	1,024
2. Prilagoditev na pogoje = vp • prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/prodaja/prodaja)	1,00 1,000	1,00 1,000	1,00 1,000	1,00 1,000
3. Prilagoditev na lokacijo, kraj = vl: Zabukovje (boljša/boljša/boljša/boljša)	0,900	0,930	0,950	0,950
4. Prilagoditev na fizične lastnosti = vfl • površina: 27,56 m <sup>2</sup> (7,4m <sup>2</sup> /74,5m <sup>2</sup> /99,8m <sup>2</sup> /64,0m <sup>2</sup> ) • tržna zanimivost: 27,56 m <sup>2</sup> (7,4m <sup>2</sup> /74,5m <sup>2</sup> /99,8m <sup>2</sup> /64,0m <sup>2</sup> ) • povprečna starost: 100 let (100-let/55-let/32-let/75-let) • izvedba-materiali: masivna • dokončanost: dokončano • vzdrževanje: solidno • komunalni priključki: elektrika, makadam, ni javna pot (slabši/boljši/boljši/slabši)	3,72 0,40 1,00 1,00 1,00 1,00 1,05 1,562	0,37 2,20 0,60 1,00 1,00 1,00 0,95 0,464	0,26 2,50 0,50 1,00 1,00 1,00 0,95 0,309	0,45 2,00 0,80 1,00 1,00 1,00 1,05 0,756
5. Končna prilagoditev: v1 = vč x vp x vl x vfl =	1,853	0,501	0,341	0,735

#### 4.2.4. Prilagoditve primerjav glede pomožnih objektov in zemljišča

Opis prilagoditve (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Znesek prilagoditve (€)			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
	Draga pri Šentrupertu	Ravnik	Zabukovje	Zabukovje
2. Prilagoditev glede ostalih objektov = vob • pomožni objekt: nima	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prilagoditev glede zemljišča = vz • stavbno zemljišče: 92 m <sup>2</sup> (255m <sup>2</sup> /266m <sup>2</sup> /547m <sup>2</sup> /59m <sup>2</sup> ) • kmetijsko zemljišče: nima (820m <sup>2</sup> ---/697m <sup>2</sup> /956m <sup>2</sup> ) • gozdno zemljišče: nima	-2.629,00 -820,00 0,00	-2.794,00 0,00 0,00	-6.462,00 -558,00 0,00	370,00 -765,00 0,00
4. Prilagoditev glede gradbeno-tehnične dokumentacije = vdk • gradbeno dovoljenje: stavba je bila zgrajena v času, ko gradbeno dovoljenje še ni bilo obvezno	0	0	0	0
5. Končna prilagoditev: v2 = vob + vob + vz =	-3.449,00	-2.794,00	-7.020,00	-395,00

#### 4.2.5. Prilagojene vrednosti primerjav

Opis	Oznaka	vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerjave: Vre-1 = Vpp1 x v11 + v21 =	Vre-1 =	5.816,00	€

• prilagojena vrednost 2. primerjave: $Vre-2 = Vpp2 \times v12 + v22 =$	$Vre-2 =$	4.721,00	€
• prilagojena vrednost 3. primerjave: $Vre-3 = Vpp3 \times v13 + v23 =$	$Vre-3 =$	6.620,00	€
• prilagojena vrednost 4. primerjave: $Vre-4 = Vpp4 \times v14 + v24 =$	$Vre-4 =$	3.647,50	€

#### 4.2.6. Prilagojena vrednost nepremičnine po pristopu primerjav

Pri določanju končne cene nepremičnine po primerjalnem načinu, upoštevam vse štiri primerjave enakovredno.

	Upoštevani deleži posameznih primerjav				Končna vrednost (€/m <sup>2</sup> )
	dp1	dp2	dp3	dp4	
	25%	25%	25%	25%	
<b>SKUPAJ-1b</b> = $dv1 \times Vre-1 + dv2 \times Vre-2 + dv3 \times Vre-3 + dv4 \times Vre-4 =$					5.201,13

### 4.3. Končna skupna vrednost nepremičnin

#### 4.3.1. Vrednost obravnavane nepremičnine po različnih metodah

Opis		€
1. Nepremičnina ocenjena po sklopih (nabavnovrednostni način)	<b>SKUPAJ-1a=</b>	<b>6.080,47</b>
2. Nepremičnina ocenjena kot celota po načinu primerjav	<b>SKUPAJ-1b=</b>	<b>5.201,13</b>

#### 4.3.2. Končna ocena sedanje vrednosti nepremičnine

Po upoštevanju vseh zgoraj navedenih podatkov sem mnenja, da tržno vrednost nepremičnine predstavlja kombinacija obeh načinov ocene. Večjo težo dajem načinu primerjav, saj je ta način bolj direkten kazalec tržne vrednosti, zato ga upoštevam v deležu 70 %, stroškovni (nabavnovrednostni) način pa upoštevam v deležu 30 %.

Opis	Deleži posameznih načinov		Končna prilagojena cena nepremičnine		
		delež	€		€
• nabavnovrednostni način	<b>6.080,47</b>	30%			
• način primerljivih prodaj oziroma ponudb	<b>5.201,13</b>	70%			
<b>SKUPAJ-1</b> = $d1 \times SKUPAJ-1a + d2 \times SKUPAJ-1b =$			<b>5.464,93</b>	≈	<b>5.500,00</b>

## 5.0. ZAKLJUČEK

### 5.1. Vrednost deleža nepremičnine, ki pripada dolžniku Smolič Janezu

Dolžnik Smolič Janez je na obravnavani nepremičnini solastnik v idealnem deležu 1/2.

#### 5.1.1. Vpliv solastništva oziroma prodaje samo deleža nepremičnine na ocenjevanje

Nepremičnine so v solastnini. Če se bo prodajal samo določen delež, je nepremičnina zaradi solastništva manj tržno zanimiva, saj morebitni novi lastnik tega deleža ne bo mogel svobodno razpolagati z nepremičnino. Za vsako zadevo se bo moral dogovarjati z ostalimi solastniki. Faktor solastništva ocenjujem na:	0,95
---	------

#### 5.1.2. Vrednost deleža nepremičnine, ki pripada dolžniku Smolič Janezu

	Vrednost posameznih parcel (€)	Solastniški delež dln	Faktor delne prodaje fdp	Vrednost solastniškega deleža (€)
• solastniški delež na parc.št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje (1/2)	5.500,00	0,50000	0,95000	<b>2.613,00</b>
<b>JANEZ =</b>				<b>2.613,00</b>

## 5.2. Končna ocena vrednosti

Na osnovi zgoraj navedenih podatkov menim, da tržna vrednost obravnavanega dela nepremičnine v Zabukovju 30, ki pripada dolžniku Smolič Janezu, Zabukovje 30, 8233 Mirna, na dan 9. decembra 2022 znaša:

1	<b>Ena polovica (1*/2) nepremičnine parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje: --- 1) ena polovica (1/2) zemljišča parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:</b> po katastrskih podatkih površine 92 m <sup>2</sup> ; dejanska raba: stavbišče, dvorišče, gozdno in kmetijsko zemljišče; namenska raba: v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja); -- 2) <b>ena polovica (1/2) dela stavbe št. 234 k.o. Novo Zabukovje, ki stoji na parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje:</b> dejanska raba: enostanovanjska stavba (bivalna zidanica); naslov: Zabukovje 30, 8233 Mirna; Občina Šentrupert; po podatkih Gursa stoji polovica stavbe na sosednjem zemljišču parc. št. 383/4 k.o. Novo Zabukovje; etažnost: 2 (klet in mansarda); tip stavbe: samostojna; leto izgradnje: 1900; nosilna konstrukcija: zidovi iz kamna, ostrešje leseno, streha dvokapnica; komunalni priključki: elektrika; dostop: makadam, zadnjih 30 m dostop po zasebnem zemljišču; neto tlorisna površina celotne stavbe: 55,12 m <sup>2</sup> ; neto tlorisna površina dela stavbe na parc. št. 383/3 k.o. Novo Zabukovje: 27,56 m <sup>2</sup> . --- Opomba: ocenitev nepremičnine je izdelana brez notranjega ogleda stavbe.	2.600 €
2	<b>Skupaj delež Smolič Janeza:</b>	<b>2.600 €</b>

Dostavljeno: Okrajno sodišče v Trebnjem preko portala e-Sodstvo



Ocenjevalec: Penca Branko