

MIRAN JAKHEL, dipl. inž. gradb.  
SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO

Dolenja vas 102C, 8270 Krško



VS0121956295

**CENITEV**

**nepremičnine »BENKO«**

parc.št. 205/15 k.o. 1304-Stojanski vrh

**I 205/2020**

**Okrajnega sodišča v Brežicah**

Š t e v i l k a   p o r o č i l a   :

**OB1-12-2020**

Brvi, maj 2021

## VSEBINA :

### 1. SPLOŠNO

IZJAVA CENILCA  
IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI

### 2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCEJEVANJA

- 2.1. SOSESKA
- 2.2. ZEMLJIŠČE
- 2.3. PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE
- 2.4. STANOVANJSKA STAVBA - parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh

### 3.0. ANALIZE

- 3.1. ANALIZA PODATKOV
- 3.2. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

### 4.0. OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### 5.0 VREDNOST NEPREMIČNINE „BENKO“

### 6.0 PRILOGE

## 1.0. SPLOŠNI PODATKI

### 1.1. Predmet cenitve :

Zemljišče in stanovanjski objekt v k.o. Stojanski vrh

### 1.2. Zemljiškoknjižni podatki :

- parc.št. 205/15 k.o. Stojanski vrh

### 1.3. Lastnik nepremičnin:

(parc. št. 205/15 k.o Stojanski vrh - ID 2594025):

**Davorin Benko**, Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija *lastnik do 1/2*

**Rosalinda Trep**, Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki *lastnik do 1/2*

### 1.4. Naročnik:

Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 1.12.2020

### 1.5. Namen cenitve :

Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče in stanovanjski objekt v **k.o. Stojanski vrh**.

### 1.6. Izvršilna zadeva : I 205/2020

### 1.7. Dolžnik :

- **Davorin Benko**, Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija

### 1.8. Upnik :

- **RS, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana**, ki ga zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, po Državnem odvetništvu RS, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto

### 1.9. Cenilec :

Miran Jakhel, dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno, komunala, Dolenja vas pri Krškem 102<sup>c</sup>, Krško

### 1.10. Ogled, izmere, čas izdelave in valuta :

Ogled nepremičnin: 18. decembra 2020,

Čas izdelave : maj 2021

Valuta : vrednost nepremičnin določena na dan 9.06.2021

### 1.11. Številka cenitve : OB1-12-2020

**1.12. Zakonodaja in drugi viri :**

- Slovenski poslovno finančni standard 2 (SPS-2) - OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN (Ur.list RS, št. 48/18, z dne 13.7.2018),
- ZAKON o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Ur.list RS, št. 72/06 – UPB, 49/11 in 47/2019),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV 2020,
- Indeksi za obračun razlik v ceni gradbenih storitev splošnega združenja gradb. in IGM Slovenije,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/2014),
- Nepremičninski INFORMATOR (strokovno glasilo združenja SICGRAS),
- Zbornik seminarja Tržno vrednotenje 2003, Združenje SICGRAS oktober 2003,
- Katalog vzorčnih gradbenih objektov (Franc Valant, Kočevski tisk, 2003) in Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode (Ur. list RS, št. 67/03, 79/04, 81/06 in 68/2008, s prilož: Povprečne gradbene cene po vrstah objektov),
- Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Združenje nepremičninskih strokovnjakov Slovenije,
- PEG gradbeni portal, Projektantske ocene investicij ([www.peg-online.net](http://www.peg-online.net)),
- Trg nepremičnin, CGSCenilec, Orodje za pregled podatkov o sklenjenih poslih z nepremičninami v Republiki Sloveniji (<http://nt-gis.cgsplus.si/CGSCenilec/>).
- PISO podatki o prostoru občine Brežice (<http://www.geoprostor.net/PisoPortal>),
- Standard SIST ISO 9836 /indikatorji površine in prostornine stavb/,
- Naročilo, fotografije, zapisi, ...
- Geodetske podloge
- in lastna presoja.

# IZJAVA CENILCA

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče in stanovanjski objekt v k.o. 1304-Stojanski vrh.		
Št. cenitve:	<b>OBI-12-20</b>	Parcele:	št. 205/15 k.o. 1304 – Stojanski vrh
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 01.12.2020		
Lastnik:	<b>Davorin Benko</b> , Grindelberg 70, 20144 Hamburg, Nemčija <i>lastnik do 1/2</i> <b>Rosalinda Trep</b> , Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki <i>lastnik do 1/2 -</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip.inž.grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 <sup>c</sup> , Krško		

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2 (SPS-2) za Ocenjevanje nepremičnin.

Brvi, 9.06.2021





# IZVID O OCENEVANJU VREDNOSTI

V zadevi:	Izdelava izvedeniškega poročila o oceni vrednosti nepremičnin – zemljišče in stanovanjski objekt v k.o. 1304-Stojanski vrh.		
Št. cenitve:	OB1-12-20	Parcele:	št. 205/15 k.o. 1304 – Stojanski vrh
Naročnik:	Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 01.12.2020		
Lastnik:	<b>Davorin Benko</b> , Grindelberg 70, 20144 Hamburg, Nemčija <i>lastnik do 1/2</i> <b>Rosalinda Trep</b> , Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki <i>lastnik do 1/2</i>		
Cenilec:	Miran Jakhel, dip.inž.grad., stalni zapriseženi sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, Dolenja vas pri Krškem 102 <sup>c</sup> , Krško		

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 205/15 k.o. 1304-Stojanski vrh in stanovanjski objekt.

Lastnika nepremičnine sta :

(**parc. št. 205/15 k.o Stojanski vrh - ID 2594025**):

**Davorin Benko**, Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija *lastnik do 1/2*

**Rosalinda Trep**, Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki *lastnik do 1/2*

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 01.12.2020.

Za ogled nepremičnine sem 7.12.2020 poslal obvestilo tako upniku, kakor tudi dolžniku. Po pošti sem prejel vrnjeno povratnico (obvestilo o vročitvi), na kateri je podpisan prejemnik (Davorin Benko), kar potrjuje, da je obvestilo o ogledu prejel 9.12.2021.

V petek 8. decembra 2020 ob 13<sup>00</sup> uri sem opravil ogled nepremičnine, katerega se ni udeležil g. Benko, temveč so bili prisotni sedanji stanovalci, sorodniki solastnice Rosalinde Trep.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom objektov in drugih zbranih podatkov, spoznal objekt tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- v k.o. 1304–Stojanski vrh se med drugimi nahaja **parc. št. 205/15 k.o. 1304–Stojanski vrh**, ki je zazidljivo zemljišče (podrobneje v poglavju 2.2. Zemljišče),
- na parceli št. **parc. št. 205/15 k.o. 1304–Stojanski vrh** je zgrajen stanovanjski objekt, ki je vođen v katastru objektov pod št. **11 k.o. Stojanski vrh**.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.

Obravnavane nepremičnine se nahajajo v zaselku Brvi. Stavbno zemljišče se nahaja v bližini lokalne ceste LC 024082 (Brvi – Izvir) in javne poti JP 524165 (Brvi - Svržovo). Dostop do parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh je z javne poti.

Obravnavano območje označeno v prostorskih sestavinah plana občine Brežice, kot BRV-02 (Globoko). Namenska raba je označena kot SK – stanovanjske površine poselitve, namenjene kmetijskim objektom (domaćijam). Odprti prostor spada pod območje z oznako PREN-12.

Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/2014).

Nepremičnine se nahajajo v zaselku Brvi, blizu javne poti, oz. v območju, kjer je gostota poselitve do 100 prebivalcev na hektar.

Komunalna opremljenost je za parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh naslednja :

Individualna komunalna opremljenost zajema: vodovodni in elektro priključek ter greznica.

Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe: dostop do javne ceste.

### **Pomembno o nepremičnini „BENKO“ :**

Stanovanjski objekt na parceli št. 205/15 v katastrski občini Stojanski vrh (na naslovu: Brvi 8, Cerklje ob Krki) je masivni stanovanjski objekt. Objekt je bil po moji oceni zgrajen okoli leta 1960. Ob ogledu 18. decembra 2020 sem ugotovil, da je bil del objekta porušen in nato dozidan, oziroma nadzidan. Gradbena dela ni izvedel g. Davorin Benko, temveč solastnica, oziroma stanovalci na sedanjem naslovu.

Poseg v nekdanji objekt, oziroma sama gradnja se je izvedla brez pridobitve gradbenega dovoljenja – je nelegalna, oz. t.i. „črna gradnja. Izvedena je brez projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) in je po ogledu po moji oceni tudi nevarna gradnja. Določeni deli konstrukcije so neprimerno izvedeni.

V poročilu prilagam fotografije objekta posnete 18.12.2020. Za primerjavo pa mi je uspelo pridobiti tudi fotografijo nekdanjega objekta.

Pri oceni vrednosti nepremičnine, še posebej stanovanjskega objekta, sem izhajal iz dejstva, da je obstoječa gradnja nelegalna in nevarna, ter, da bo potrebno objekt porušiti in odstraniti. Na vrednost objekta tudi vpliva strošek legalizacije nelegalne gradnje (po moji oceni cca 8.000,00 EUR).

### **Ocena tržne vrednosti nepremičnine „BENKO“ :**

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 205/15 k.o. 1304-Stojanski vrh in stanovanjski objekt.

Naloga cenilca je, da na podlagi podatkov spisa in ogleda nepremičnin opravi cenitev nepremičnine v deležu dolžnika:

Tabela: Ocena vrednosti parcele št. 205/15 k.o. Stojanski vrh

Parcela št. 205/15 k.o. Stojanski vrh (ID 2594025):		
Vrednost stavbnega zemljišča (520 m <sup>2</sup> ) in stanovanjskega objekta:		27.950,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>parc. št. 205/15 k.o. 1304-Stojanski vrh:</b>	<b>27.950,00 €</b>

Tržna vrednost nepremičnine »BENKO«, t.j. zemljišča – parcela št. 205/15 k.o. Stojanski vrh (ID 2594025), v velikosti 520 m<sup>2</sup> in stanovanjski objekt, **27.950,00 EUR** (z besedami sedemindvajsetisočdevetstopenetdeset evrov in 00/100) je preračunana na dan 9.06.2021.

Vrednost 1/2 nepremičnine »BENKO«, t.j. zemljišča – parcela št. 205/15 k.o. Stojanski vrh (ID 2594025), v velikosti 520 m<sup>2</sup> in stanovanjski objekt, ki so last Davorina Benka, Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija, **13.975,00 EUR** (z besedami trinajstisočdevetstopenetdeset evrov in 00/100) je preračunana na dan 9.06.2021.

Brvi, 9.06.2021





## 2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 205/15 k.o. 1304-Stojanski vrh in stanovanjski objekt.

Lastnika nepremičnine sta :

**(parc. št. 205/15 k.o Stojanski vrh - ID 2594025):**

<b>Davorin Benko</b> , Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija	<i>lastnik do 1/2</i>
--	-----------------------

<b>Rosalinda Trep</b> , Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki	<i>lastnik do 1/2</i>
--	-----------------------

Cenitev je opravljena na osnovi naročila Okrajnega sodišča v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice - Sklep z dne 01.12.2020.

Za ogled nepremičnine sem 7.12.2020 poslal obvestilo tako upniku, kakor tudi dolžniku. Po pošti sem prejel vrnjeno povratnico (obvestilo o vročitvi), na kateri je podpisan prejemnik (Davorin Benko), kar potrjuje, da je obvestilo o ogledu prejel 9.12.2021.

V petek 8. decembra 2020 ob 13<sup>00</sup> uri sem opravil ogled nepremičnine, katerega se ni udeležil g. Benko, temveč so bili prisotni sedanji stanovalci, sorodniki solastnice Rosalinde Trep.

Podatke sem pridobil deloma ob ogledu nepremičnine, deloma pa sem jih poiskal tudi v drugih, meni dostopnih virih. Menim, da sem z ogledom objektov in drugih zbranih podatkov, spoznal objekt tako dobro, da lahko podam primerno oceno tržne vrednosti nepremičnine.

Popis nepremičnin oziroma objektov je naslednji:

- v k.o. 1304–Stojanski vrh se med drugimi nahaja **parc. št. 205/15 k.o. 1304–Stojanski vrh**, ki je zazidljivo zemljišče (podrobneje v poglavju 2.2. Zemljišče),
- na parceli št. **parc. št. 205/15 k.o. 1304–Stojanski vrh** je zgrajen stanovanjski objekt, ki je voden v katastru objektov pod št. **11 k.o. Stojanski vrh**.
- Tržna vrednost je določena v smislu bremena proste nepremičnine.



## STROKOVNE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

**Standard vrednotenja:** Ocena je skladna z zahtevami MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje. Pri ocenjevanju je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012 in 2/2015), ki vključuje Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

V tem poročilu se tržna vrednost pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.

**Pisno poročilo:** predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 103 MSOV-2020.

## DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je vrednost, ki je v skladu s točko 30 Okvirja MSOV-2020 definirana 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.

## OPREDELITEV NEKATERIH POJMOV MSOV

**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).

**Posest** – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine.

**Posebna predpostavka** – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti.

**Posebni kupec** – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.

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

**Sinergijska vrednost** – dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti.

**Premoženje, povezano s trgovanjem** – vsaka vrsta posesti, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

## PODROBNEJE O POROČILU, OMEJITVENI POGOJI IN OKOLIŠČINE

### PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

### ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine



- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neiztrljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno stopnje kapitalizacije
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- Pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina
- Upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

**POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOSNIH PREDPOSTAVK:**

- Za podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe, se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

**POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:**

- Razpolaganje s poročilom ali kopijo le-tega, ne daje pravice njegove javne objave.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno. Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila združenju SICGRAS za revizijo
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.



## 2.1. SOSESKA

### OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA IN PROSTORSKIH PODATKOV:



Slika: Prikaz lokacije v Brveh pri Cerkljah ob Krki (PISO Brežice, 2021)

Obravnavane nepremičnine se nahajajo v zaselku Brvi. Stavbno zemljišče se nahaja v bližini lokalne ceste LC 024082 (Brvi – Izvir) in javne poti JP 524165 (Brvi - Svržovo). Dostop do parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh je z javne poti.

Obravnavano območje označeno v prostorskih sestavinah plana občine Brežice, kot BRV-02 (Globoko). Namenska raba je označena kot SK – stanovanjske površine poselitve, namenjene kmetijskim objektom (domacijam). Odprti prostor spada pod območje z oznako PREN-12.

Obravnavano območje ureja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/2014).

Nepremičnine se nahajajo v zaselku Brvi, blizu javne poti, oz. v območju, kjer je gostota poselitve do 100 prebivalcev na hektar.

LOKACIJA:	razpršeno območje naselja
POZIDANOST:	med 30% in 40%
TIP SOSESKE:	podeželsko naselje
ODDALJENOST TRGOVIN:	do 5000 m
ODDALJENOST JAVNIH USTANOV:	do 5000 m
VREDNOST NEPREMIČNIN:	stabilna
POVPRAŠEVANJE:	srednje
RAST CEN:	počasna
OBIČAJNI ČAS TRŽENJA:	do 6 mesecev



**OPIS ZEMLJIŠČA:**

KONFIGURACIJA TERENA:  
FAKTOR DOV. POZIDANOSTI:  
MOŽNA DODATNA GRADNJA:  
ZUNANJA UREDITEV:  
SLUŽNOST NA PARCELAH:  
DOSTOP:

ravno  
-  
NE  
dostop, zelene površine  
NE  
prikluček na javno pot

**2.2. ZEMLJIŠČE**



Slika: Lokacija parcele št. 205/15 k.o. Stojanski vrh

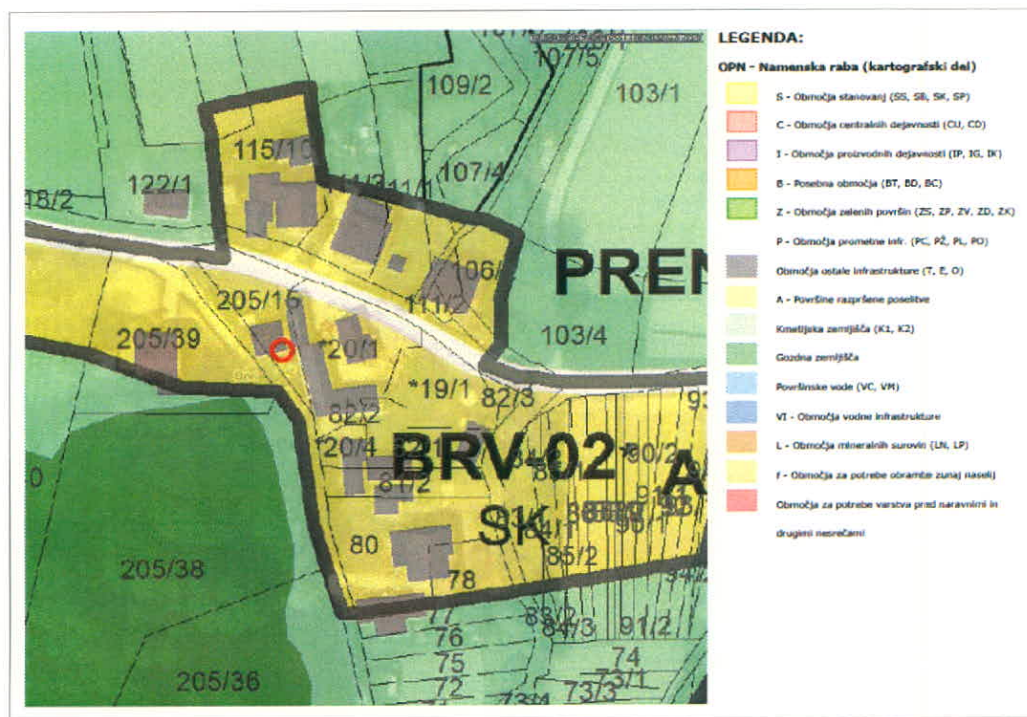
V k.o. 1304 Stojanski vrh se med drugimi nahajajo naslednje parcele:

št.parc.	ID nepremičnine	nam. raba	boniteta	površina	skupaj površina	kmetijske površine	zazidljiva površina
205/15	3062006	SK	52	520 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ:</b>					<b>520 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>520 m<sup>2</sup></b>

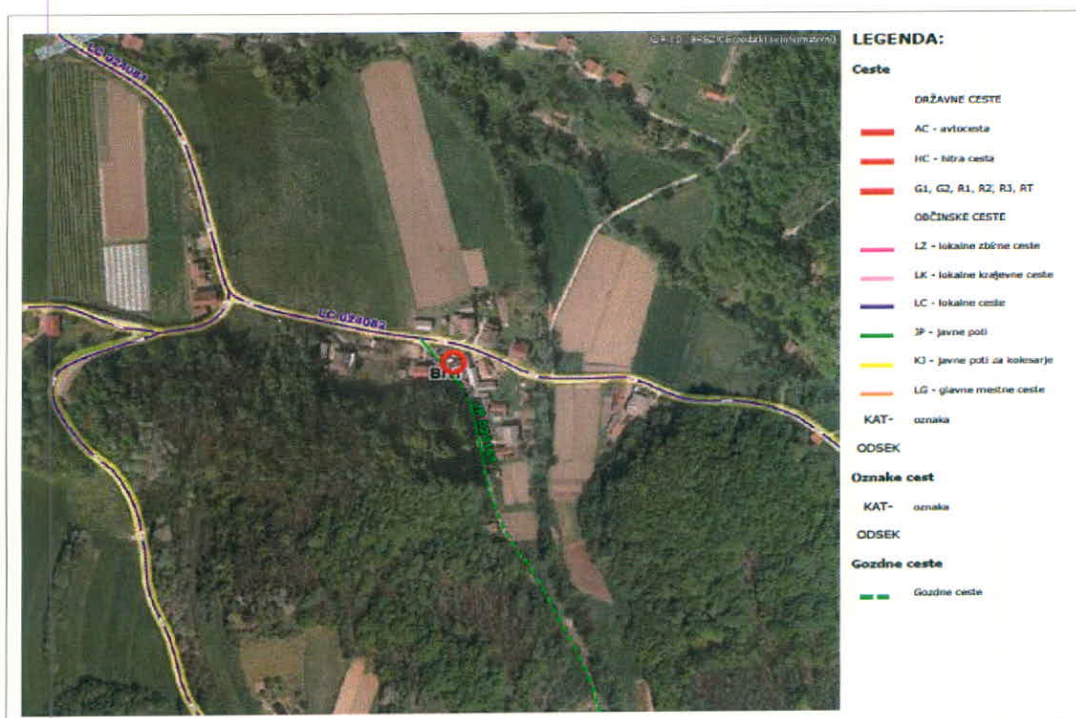
Komunalna opremljenost je za parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh naslednja :

**Individualna komunalna opremljenost zajema:** vodovodni, elektro priključek ter greznico.

**Opremljenost z objekti in napravami kolektivne komunalne rabe zajema:** javno cesto.



Prostorske sestavine plana občine Brežice



Služnostna pot – priključitev na javno pot JP 524165 (Brvi - Svržovo)



## 2.3 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastnika nepremičnine sta :

**(parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh - ID 2594025):**

**Davorin Benko**, Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija *lastnik do 1/2*

**Rosalinda Trep**, Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki *lastnik do 1/2*

### Plombe:

Izvršilni postopek I 205/2020 Okrajnega sodišča v Brežicah.

### Bremena in pravice drugih:

Vpisana je hipoteka za zavarovanje terjatve 814,66 EUR – Sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah VL 12444/2010, z dne 6.01.2011.

Vpisana je hipoteka za zavarovanje terjatve 152,03 EUR – Sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Murski Soboti In 195/2011, z dne 14.12.2011.

Vpisana je hipoteka za zavarovanje terjatve 1.040,06 EUR – Sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah Z 75/2014, z dne 25.11.2014.

Vpisana je hipoteka za zavarovanje terjatve 1.206,10 EUR – Sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah Z 59/2015, z dne 24.09.2015.

Vpisana je hipoteka za zavarovanje terjatve 754,85 EUR – Sklep o zavarovanju Okrajnega sodišča v Brežicah Z 23/2020, z dne 9.06.2020.

## 2.4 STANOVANJSKA STAVBA – parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh

Stanovanjski objekt na parceli št. 205/15 v katastrski občini Stojanski vrh (na naslovu: Brvi 8, Cerklje ob Krki) je masivni stanovanjski objekt. Objekt je bil po moji oceni zgrajen okoli leta 1960. Ob ogledu 18. decembra 2020 sem ugotovil, da je bil del objekta porušen in nato dozidan, oziroma nadzidan. Gradbena dela ni izvedel g. Davorin Benko, temveč solastnica, oziroma stanovalci na sedanjem naslovu.

Poseg v nekdanji objekt, oziroma sama gradnja se je izvedla brez pridobitve gradbenega dovoljenja – je nelegalna, oz. t.i. „črna gradnja. Izvedena je brez projektne dokumentacije za izvedbo (PZI) in je po ogledu po moji oceni tudi nevarna gradnja. Določeni deli konstrukcije so neprimerno izvedeni.

V poročilu prilagam fotografije objekta posnete 18.12.2020. Za primerjavo pa mi je uspelo pridobiti tudi fotografijo nekdanjega objekta.

Pri oceni vrednosti nepremičnine, še posebej stanovanjskega objekta, sem izhajal iz dejstva, da je obstoječa gradnja nelegalna in nevarna, ter, da bo potrebno objekt porušiti in odstraniti. Na vrednost objekta tudi vpliva strošek legalizacije nelegalne gradnje (po moji oceni cca 8.000,00 EUR).

Nekdanji stanovanjski objekt je bil zasnovan kot objekt, vertikalnega gabarita P (pritličje), tlorisne površine 7,6 m x 8,0 m, bruto tlorisa (stavbišče) 61,00 m<sup>2</sup>.

Višina prostorov v pritličju in nadstropju je običajna H = 2,30 m.

Objekt je namenjen stanovanjskim prostorom, zato ga označim kot stanovanjskega.



Stanovanjski objekt se nahaja v bližini lokalne ceste LC 024082 (Brvi – Izvir) in javne poti JP 524165 (Brvi - Svržovo). Dostop do parc. št. 205/15 k.o. Stojanski vrh je z javne poti. Dostop v objekt je v pritličje z južne strani.

Komunalni priključki: vodovod, greznica in elektrika.



*Stanovanjski objekt (na naslovu: Brvi 8, Cerklje ob Krki)*

Stene v pritličju so zidane z betonskimi kvadri, preostali zidovi so zidani z opečnimi bloki, strop nad pritličjem je bil lesen.

Fasada objekta je bila klasičen omet in ni bila toplotno izolativna.

Streha je bila simetrična dvokapnica, naklona okoli 30 stopinj, z žlebovi in vertikalnimi odtoki.

Kritina je betonska, sive barve.

Objekt je bil slabo vzdrževan.

Skupna izmera nekdanjega stanovanjskega objekta je 39,6 m<sup>2</sup> (netto tlorisne površine).

**Stavbe**

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Grafični prikaz
1304 STOJANSKI VRH	11	NE	1	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Zbirni kataster GJI ☐ Drugi upravljavci

**Katastrska občina 1304 številka stavbe 11**

**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE  Brvi 8

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1304 STOJANSKI VRH	205/15	761

ŠTEVILO ETAŽ	1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	4,2
LETO IZGRADNJE STAVBE	1990
ŠTEVILO STANOVANJ	1
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	8 - drug material
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Kataster stavb ☐ Drugi upravljavci

**Katastrska občina 1304 številka stavbe 11 številka dela stavbe 1**

**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE  Brvi 8

KATASTRSKI VPIS  Ne

DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	31,7
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	39,6
ŠTEVILKA ETAŽE	0
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	5 - drugo
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

**Seznam dodatnih prostorov**

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
nerazporejen prostor	7,90
bivalni prostor	31,70

\* Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najboljzi Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imejte podatke o površinah posameznih prostorov.

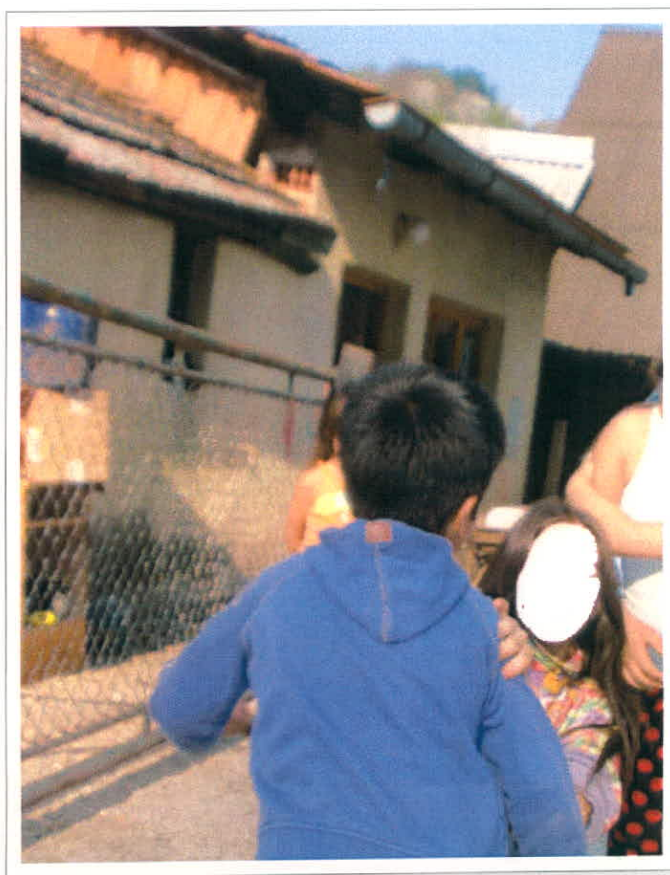
**Podatki o energetski izkaznici**

Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!





*Stanovanjski objekt (na naslovu: Brvi 8, Cerklje ob Krki)*



*Stara stanovanjska hiša (na naslovu: Brvi 8, Cerklje ob Krki)*



### 3.0. ANALIZE

#### 3.1 ANALIZA PODATKOV

##### ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za I. polletje 2020 (GURS, november 2020)

#### Obseg in vrednost poslov

V prvem polletju letošnjega leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtnino, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtnino, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

V prvem polletju letošnjega leta se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos.

V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

#### Število transakcij z zemljišči

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.

Glede na to, da je bil relativni padec skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 opazno manjši kot padec števila transakcij z njimi, lahko sklepamo, da so se po razglasitvi epidemije pretežno prodajala večja zazidljiva zemljišča.

**PREGLEDNICA 5:**

Število in skupna prodana površina evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>					
Število kupoprodaj	2.738	2.667	2.774	2.808	2.279
Prodana površina (v hektarih)	288	336	315	320	285

## GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Ob pričakovanemu upadu števila transakcij na nepremičninskem trgu v prvem polletju letošnjega leta je bilo glavno vprašanje kako bo epidemija vplivala na cene nepremičnin. Po zbranih podatkih kaže, da zaenkrat do obrata trenda rasti cen nepremičnin ni prišlo.

### Zemljišča za gradnjo stavb

Statistično povprečne cene zazidljivih zemljišč že na ravni države precej nihajo, kar gre pripisati spremembam v povprečni strukturi prodanih zemljišč, in sicer predvsem glede na namen gradnje. Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. Praviloma zemljišča za gradnjo hiš predstavljajo od 85 do 90 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov od 5 do 10 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb manj kot 5 odstotkov in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 do 2 odstotka. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Sledijo zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, ki v grobem dosegajo od 50 do 60 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in cene zemljišč za gradnjo hiš, ki v grobem dosegajo od 30 do 40 odstotkov cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb. Daleč najcenejša so zemljišča za gradnjo industrijskih objektov, ki dosegajo okoli dve tretjini cene zemljišč za gradnjo hiš.

**PREGLEDNICA 8:**

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK / POLLETJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Velikost vzorca	994	946	973	970	843
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>58</b>	<b>66</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>62</b>
Površina (m <sup>2</sup> )	1340	1610	1380	1540	1330

Opombi:

- Upoštevane so prodana zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča;
- Površine zemljišč so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.



## TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

### Zemljišča za gradnjo stavb

Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, smo za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih osem analitičnih območij kot za hiše.

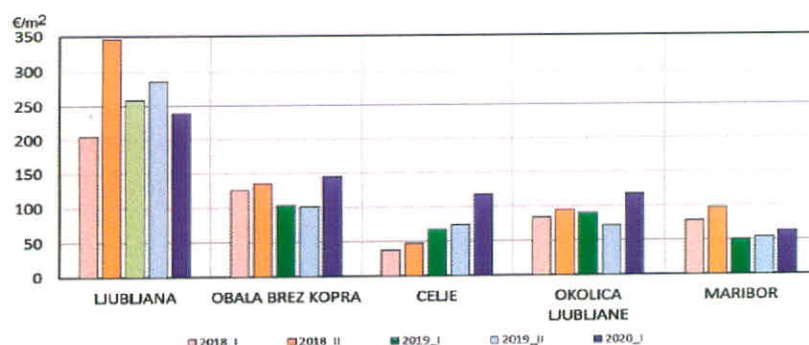
Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.

Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.

Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa **Ljubljana**, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«.

Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.





### 3.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

#### **DEFINICIJA NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:**

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva. Praviloma le-ta pomeni najvišjo vrednost premoženja.

#### **POSTOPEK PREVERBE NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:**

1. preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo (lokacijske informacije in urbanistični kriteriji).
2. analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna (maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta).
3. preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Ob tem se opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izbora zemljišča ali izraba oblike prostora, ki ima za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

#### **KOMENTAR ANALIZE NAJGOSPODARNEJŠE RABE ZEMLJIŠČA:**

- Proučil sem vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe teh predpisov, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najpogostejšo uporabo zemljišča.
- Vrednost nepremičnin sem ocenjeval, kot da bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.
- Za najgospodarnejšo uporabo smatram uporabo nepremičnine kot stanovanjski objekt, s pretežno usmeritvijo za opravljanje kmetijske dejavnosti.

## 4.0 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### 4.1. OCENA VREDNOSTI STANOVANJSKE HIŠE

#### Ocena vrednosti pravic na nepremičnini na osnovi primerljivih prodaj

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v smislu MSOV 2020 in se odločili uporabiti način tržnih primerjav.

Pri pristopu neposredne primerjave prodaj se upoštevajo prodaje primerljivih nepremičnin, ki so bile prodane na trgu nepremičnin v danem primeru v občini Brežice, vse v k.o. Stojanski vrh, Cerklje in Krška vas, ki so v neposredni bližini (glej pravni posel št. 482.763, 378.874, 367.317 in 210.155. Pri pristopu primerljivih prodaj sem obravnaval nepremičnine, ki so bila prodane v letu 2015, 2017, 2018 in 2019.

#### Izračun tržne vrednosti stanovanjske hiše na osnovi primerljivih prodaj

Vrednost nepremičnine je ocenjena s pomočjo pristopa tržnih primerjav. Pristop se opira na dejanske primerjave stvarnih nepremičnin z ocenjevano nepremično. Oz. v tem poglavju so v postopku primerjave razlike med primerljivimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino odpravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditve je ocena vsakega posamezne »prilagojene« nepremičnine, kakor, da bi vsako od teh ustrezalo glavnim lastnostim ocenjevano nepremičnine.

#### Čas prodaje:

Vse cene nepremičnin so iz leta 2015, 2017, 2018 in 2019, zato so v danem primeru prilagoditve primerne.

#### Soseska:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe. Običajni razpon  $\pm 10\%$ , max.  $\pm 20\%$ .

#### Uporabna vrednost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj dejanskih prodajnih in ponudbenih cen glede na vrsto rabe.

#### Funkcionalna ugodnost lokacije:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv velikosti parcele, lego, dostop, bližino centralnih dejavnosti, ...

#### Pogoji prodaje:

Prilagoditev izhaja iz opazovanj ocenjevalca, ki upošteva vpliv pogojev prodaje ali ponudbe. Oglaševalci oz. ponudniki nepremičnin nepremičnino precenijo, v primeru prodaje v postopkih sodišča – dražbe, pa je vrednost nepremičnine običajno podcenjena, prodaja na »hitro« in prodaja zaradi nenadnega negativnega pojava v prostoru, ...

#### Vpliv velikosti stanovanjskih objektov:

Pri analizi cen nepremičnin se uporabijo faktorji, ki poenotijo ceno nepremičnine z njeno velikostjo (površino), pri kriteriju se ugotavlja relativna razlika med neto površinami objektov.

#### Vpliv starosti, rekonstrukcij in vzdrževanja:

Pri primerjalni analizi starosti, rekonstrukcij in vzdrževanj je rezultat relativna razlika med primerjanimi in obravnavanimi nepremičninami.

#### Vpliv etažnosti / dodatni objekti:

Pri primerjavi se upošteva različna etažnost objektov in izvedejo prilagoditve za primere, ko so nepremične sestavljene iz osnovnih in pomožnih objektov.



**OSNOVNI PODATKI ZA PRIMERLJIVE PRODAJE:**

<b>1. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 482.763</b>
LOKACIJA	k.o. Stojanski vrh / Brvi 1
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	četrto četrtletje 2019
Namembnost / izgrad. / obnova	kmetijski objekt / 1951 / -
etažnost / dodatni objekti	1(P) / NE
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / ni ogrevanja
VELIKOST: stavbe / zemljišča	78,00 m <sup>2</sup> / 1.499 m <sup>2</sup>
CENA	32.000,00 €
<b>2. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 378.874</b>
LOKACIJA	k.o. Cerklje / Zasap 9
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	prvo četrtletje 2018
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1958 / 1964 / 1972
etažnost / dodatni objekti	1(P) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / drugo ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	147,00 m <sup>2</sup> / 1.546 m <sup>2</sup>
CENA	40.000,00 €
<b>3. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 367.317</b>
LOKACIJA	k.o. Krška vas / Račja vas 28
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	četrto četrtletje 2017
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1960 / -
etažnost / dodatni objekti	1 (P) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / centralno ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	137,50 m <sup>2</sup> / 685 m <sup>2</sup>
CENA	30.000,00 €
<b>4. primerljiva nepremičnina</b>	<b>št. pravnega posla: 210.155</b>
LOKACIJA	k.o. Cerklje / Črešnjice pri Cerkljah 49
roki in pogoji prodaje	Prosta prodaja na trgu
čas prodaje	drugo četrtletje 2015
Namembnost / izgrad. / obnova	Stanovanjska / 1963 / 1972
etažnost / dodatni objekti	2 (K+P) / DA
stanje nepremičnine / ogrevanje	dobro / drugo ogrevanje
VELIKOST: stavbe / zemljišča	129,70 m <sup>2</sup> / 2.851 m <sup>2</sup>
CENA	23.500,00 €

1. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 397.637
	
2. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 369.785
	
3. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 367.317
	
4. primerljiva nepremičnina	št. pravnega posla: 210.155
	

(prikazi: Google Maps: [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/), PISO, 2021)



**Tabela: Primerjava prodaj primerljivih nepremičnin – stanovanjska hiša Brvi št. 8**

Lokacija	Brvi 1	Zasap 9	Račja vas 28	Črešnje pri Cerkljah 49
Št.lokacije	1	2	3	4
Kat.občina	Stojanski vrh	Cerklje	Krška vas	Cerklje
Površina: stavbe / zemljišča (m²)	78,0 / 1.499	147,0 / 1.546	137,50 / 685	129,7 / 2.851

LASTNOST	obravnavano	1	2	3	4
Prodajna (ponudbena) cena (€/m²)		32.000,00	40.000,00	30.000,00	23.500,00
Čas prodaje (ponudbe)		4. čet.2019	1. čet.2018	4. čet.2017	2. čet.2015
		4,60%	5,15%	5,30%	7,85%
		1472,00	2060,00	1590,00	1844,75
Soseska	Brvi	enako	v naselju	v naselju	v naselju
		0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
		0,00	400,00	300,00	235,00
Lokacija – uporabna vrednost	stanovanjska /	kmetij objekt	stan. / poslovno	stan. / poslovno	stan. / poslovno
		3,00%	-1,00%	-5,00%	-2,00%
		960,00	-400,00	-1500,00	-470,00
Lokacija – funkcionalna ugodnost	priključek na lokalno cesto	enako	podobno	podobno	podobno
		0,00%	-2,00%	-1,00%	-2,00%
		0,00	-800,00	-300,00	-470,00
Pogoji prodaje (hipoteke, motivacije, omejitve, zasedenost, služnosti ...)	Prosta ponudba na tržišču	enako	enako	enako	enako
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0	0,00	0,00	0,00
Vpliv velikosti hiše / zemljišča	62 m2 520 m2	podobna	večja	večja	večja
		-2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
		-640,00	800,00	600,00	470,00
Vpliv etažnosti / dodatni objekti	P / NE	P / NE	P / DA	P / DA	K+P / DA
		0,00%	0,00%	0,00%	-2,00%
		0,00	0,00	0,00	-470,00
Kolektiv.kom.opremljenost					
- asf. Ceste	- da	- da	- da	- da	- da
- parkirišča	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- meteorna kanalizacija	- ne	- da	- ne	- ne	- da
- hidrantno omrežje	- ne	- da	- ne	- ne	- da
- javna razsvetjava	- ne	- da	- ne	- ne	- da
- hortikultura	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
starost, vzdrževanje	1960 ( - , - )	1951 ( - )	1958 ( 1964, 1972 )	1960 ( - )	1963 ( 1972 - )
		-7,05%	-10,00%	-15,00%	-10,00%
		-2256,00	-4000,00	-4500,00	-2350,00
Individ.kom.opremljenost					
- vodovod	- da	- da	- da	- da	- da
- fekalna kanalizacija	- ne	- da	- da	- da	- da
- greznica	- da	- ne	- ne	- ne	- ne
- elektrika	- da	- da	- da	- da	- da
- plin	- ne	- ne	- ne	- ne	- ne
- centralno ogrevanje	- ne	- ne	- ne	- da	- ne
		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
		-1600,00	-2000,00	-1500,00	-1175,00
<b>Skupaj €/m²</b>	<b>27.950,188</b>	<b>29.936,00</b>	<b>36.060,00</b>	<b>24.690,00</b>	<b>21.114,75</b>

**Zaokrožim in uporabim 27.950,00 EUR.**

## 5.0. VREDNOST NEPREMIČNINE »BENKO«

Predmet popisa in cenitve cenitve so nepremičnine: zemljišče parc. št. 205/15 k.o. 1304-Stojanski vrh in stanovanjski objekt.

Naloga cenilca je, da na podlagi podatkov spisa in ogleda nepremičnin opravi cenitev nepremičnine v deležu dolžnika:

Tabela: *Ocena vrednosti parcele št. 205/15 k.o. Stojanski vrh*

Parcela št. 205/15 k.o. Stojanski vrh (ID 2594025):	
Vrednost stavbnega zemljišča (520 m <sup>2</sup> ) in stanovanjskega objekta:	27.950,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>parcela št. 205/15 k.o.1304-Stojanski vrh: 27.950,00 €</b>

Tržna vrednost nepremičnine »BENKO«, t.j. zemljišča – parcela št. 205/15 k.o. Stojanski vrh (ID 2594025), v velikosti 520 m<sup>2</sup> in stanovanjski objekt, **27.950,00 EUR** (z besedami sedemindvajsetisočdevetstopetdeset evrov in 00/100) je preračunana na dan **9.06.2021.**

Vrednost 1/2 nepremičnine »BENKO«, t.j. zemljišča – parcela št. 205/15 k.o. Stojanski vrh (ID 2594025), v velikosti 520 m<sup>2</sup> in stanovanjski objekt, ki so last Davorina Benka, Grindelberg 70, DE 20144 Hamburg, Nemčija, **13.975,00 EUR** (z besedami trinajsttisočdevetstopetinsedemdeset evrov in 00/100) je preračunana na dan **9.06.2021.**

Brvi, 9.06.2021





## **6.0. PRILOGE**

**POROČILO ZA LOKACIJO - Izhodišče:**

koordinata v državnem koordinatnem sistemu D48/GK:

**y = 542482.7 m****x = 80534.1 m****z = ~ 173.7 m**

hišna številka:

**Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki**

katastrska občina:

**1304-STOJANSKI VRH**

parcela:

**205/15**

stavba:

/



podatek	datum distribucije	vir
GURS Zemljiški kataster	30. november 2020	Geodetska uprava RS
GURS Gospodarska javna infrastruktura (GJI)	30. november 2020	Geodetska uprava RS
GURS Register prostorskih enot (RPE)	30. november 2020	Geodetska uprava RS
Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč	15. oktober 2020	Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
Državni prostorski akti in ukrepi	25. november 2020	Ministrstvo za okolje in prostor
Gozdovi s posebnim režimom	3. december 2020	Zavod za gozdove Slovenije
Kulturna dediščina	25. november 2020	Ministrstvo za kulturo
Varstvo narave	25. november 2020	Agencija RS za okolje
Vode (hidrografija)	19. november 2020	Direkcija Republike Slovenije za vode

<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 7. december 2020 15:56:24; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com

Datum distribucije pomeni datum na katerega je upravljalec (vir) podatke izdal oziroma datum na katerega so bili prevzeti iz upravljalčevih spletnih stranic. Pri digitalnem ortofotu pa pomeni datum posnetka.

© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 1 od 17

**POROČILO ZA LOKACIJO - Opisni del:****Naselje:**

_mid_ob:	11026605
_lid:	13
NAZIV:	Brvi
y_c:	542448
x_c:	80532

**Krajevna vaška ali mestna skupnost:**

NAZIV:	Cerklje ob Krki
y_c:	540150
x_c:	83820

**Šolski okoliš:**

NAZIV:	Osnovna šola Cerklje ob Krki
y_c:	538930
x_c:	83570

**Dejanska raba kmetijskih in gozdnih zemljišč:**

RABA (ID):	3000
RABA (ime):	Pozidano in sorodno zemljišče
VIR:	Dof5
DATUM:	2020-9-24

Varstvo narave &gt; Natura:

ni zadetkov

Varstvo narave &gt; Ekološko pomembna območja - EPO:

ni zadetkov

Varstvo narave &gt; Register naravnih vrednot - območja:

ni zadetkov

Varstvo narave &gt; Zavarovana območja:

ni zadetkov

Varstvo narave &gt; Zavarovana območja - točke:

ni zadetkov

Hidrografija &gt; Opozorilna karta poplav - pogosta območja

ni zadetkov

poplavljanja:

Hidrografija &gt; Opozorilna karta poplav - redka območja

ni zadetkov

poplavljanja:

<http://www.geoprostor.net/piso>; čas izpisa: 7. december 2020 15:56:24; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com

© PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 2 od 17



Hidrografija > Opozorilna karta poplav - katastrofalna območja	ni zadetkov
poplavljanja:	
Hidrografija > Območja razreda velike poplavne nevarnosti:	ni zadetkov
Hidrografija > Območja razreda srednje poplavne nevarnosti:	ni zadetkov
Hidrografija > Območja razreda majhne poplavne nevarnosti:	ni zadetkov
Hidrografija > Območja razreda preostale poplavne nevarnosti:	ni zadetkov
Hidrografija > Vodovarstvena območja - državni nivo:	ni zadetkov
Hidrografija > Vodovarstvena območja - občinski nivo:	ni zadetkov
Hidrografija > Vodovarstvena območja - zajetja:	ni zadetkov

**Hidrografija > Erozijska območja (OPOZORILO - karta na merilu 1:250 000):**

OPIS:	opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi
Gozdovi s posebnim režimom > Varovalni gozdovi:	ni zadetkov
Gozdovi s posebnim režimom > Gozdni rezervati:	ni zadetkov
Kulturna dediščina > Prikaz po obsegu:	ni zadetkov

**OPN - Namenska raba:**

PNRP OZNAKA:	SK
PNRP OPIS:	Površine podeželskega naselja
PPNRP OZNAKA:	SK
PPNRP OPIS:	Površine podeželskega naselja
EUP OZNAKA:	BRV-02
PEUP OZNAKA:	.
OPPN OZNAKA:	.
PREN OZNAKA:	PREN-12
IME:	GORJANCI ZAHOD
PROSTORSKI IZVEDBENI AKT:	.

**Podenote urejanja prostora (pEUP)**

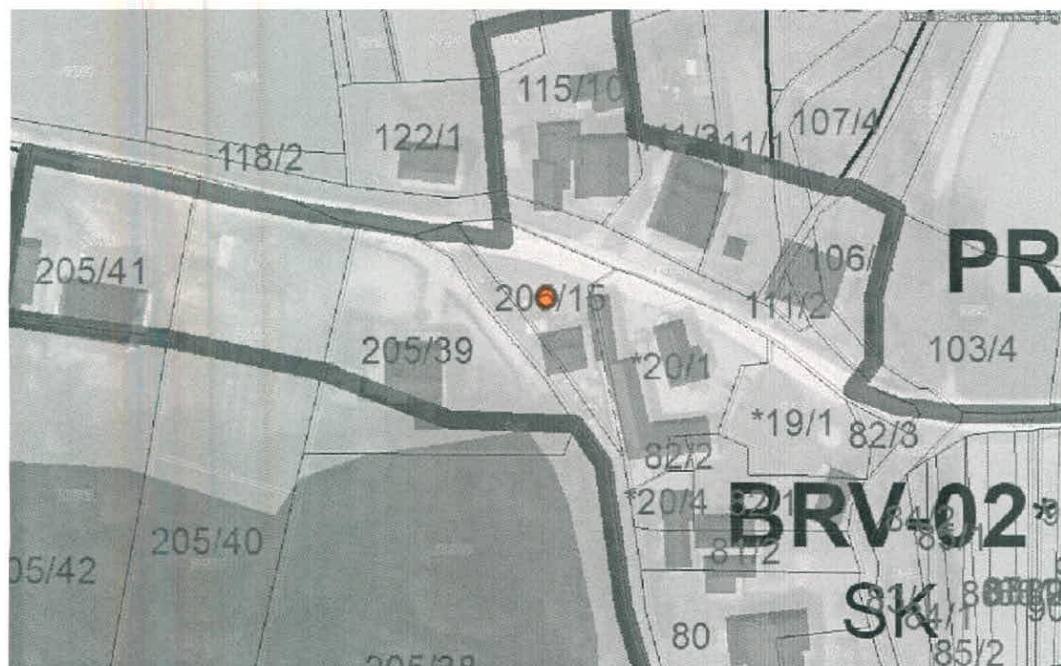
ni zadetkov

**Enote urejanja prostora (EUP):**

EUP OZNAKA: BRV-02

<http://www.geoprosor.net/piso/>; čas izpisa: 7. december 2020 15:56:24; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com  
 © PISO - OBČINA BREŽICE (podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 3 od 17

**Občinski prostorski načrt (OPN SD2) > Namenska raba (kartografski del)****LEGENDA:****Parcela**

St:

St:

**OPN - Namenska raba (kartografski del)**

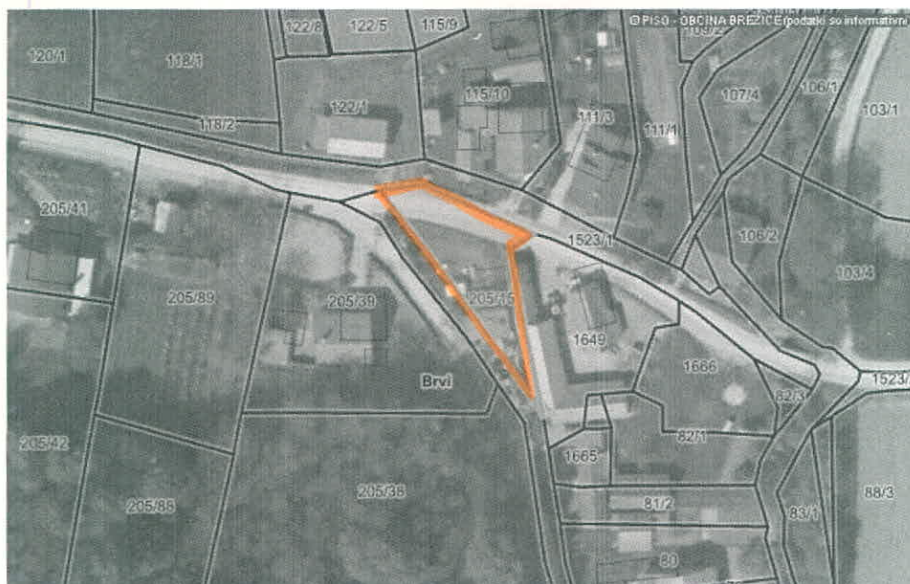
- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - Območja ceninskih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- VI - Območja vodne infrastrukture
- L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
- f - Območja za pokrebe obrambe zunaj naselij
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

0 50 m  
 merilo 1: 945  
 OZNAČENA LOKACIJA: y = 542482.7, x = 80534.1 (D48/GK)

0 10 cm  
 referenčna linija

<http://www.geoprosor.net/piso/>; čas izpisa: 7. december 2020 15:56:24; uporabnik: jakhelmiran@gmail.com  
 Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.  
 © PISO - OBČINA BREŽICE (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

stran 14 od 17



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
<b>205/15</b>	<b>1304-STOJANSKI VRH</b>	<b>52</b>	<b>520</b>
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
<b>950</b>	<b>ne</b>	<b>6059-0</b>	<b>19.3.2007</b>

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
<b>ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006</b>	<b>11</b>	<b>61,00</b>
<b>ZEMLJIŠČE</b>		<b>459,00</b>

namenska raba	delež (%)
<b>10130 površine podeželskega naselja</b>	<b>94,00</b>
<b>20100 najboljša kmetijska zemljišča</b>	<b>6,00</b>
dejanska raba	delež (%)
<b>30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe</b>	<b>14,60</b>
<b>30 poseljena zemljišča</b>	<b>85,40</b>

## povezane nepremičnine

enote	raba	površina
<b>parcels 205/15</b>	<b>stavbna zemljišča (94%)</b>	<b>520,00</b>
<b>del stavbe 11-1</b>	<b>1 stanovanje v enostanovanjski stavbi</b>	<b>39,60</b>

**OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, november 2020).**

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.





	stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
	11	1304-STOJANSKI VRH	22334673	
	naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
	Brvi 8	205/15	65,96 (61)	
	najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina	
	-	178,20	174,00	
	katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
	-	1	1	0

skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
<b>39,60</b>	<b>1990</b>	-	-
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
<b>1 (1)</b>	<b>samostoječa</b>	<b>drug material</b>	

vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
<b>da</b>	<b>da</b>	-	-

**DEL STAVBE: 1**

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
<b>1</b>	-	<b>28634954</b>
naslov		
<b>Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki</b>		

dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]	
1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	39,60	31,70	
lega	etaža	višina etaže	nadstropje

lega	etaža	višina etaže	nadstropje
<b>drugo</b>	<b>0</b>	-	-
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
-	-	<b>ne</b>	-
dodatni prostori		površina [m2]	
<b>bivalni prostor</b>		<b>31,70</b>	
<b>nerazporejen prostor (razlika med površino dela stavbe in seštevkom površin prostorov)</b>		<b>7,90</b>	

**povezane nepremičnine**

enote	raba	površina
<b>parcela 205/15</b>	<b>stavbna zemljišča (94%)</b>	<b>520,00</b>
<b>del stavbe 11-1</b>	<b>1 stanovanje v enostanovanjski stavbi</b>	<b>39,60</b>

**OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, november 2020).**

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.



**Davorin Benko**

Grindelberg 70

20144 Hamburg

**R Nemčija**

vaš znak: **I 42/2020**

naš znak: **OB3-03-2020**

datum: **Krško, 8.10.2020**

**ZADEVA:**

**OBVESTILO O OGLEDU NEPREMIČNINE »BENKO«**

za izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi

**št. I 205/2020 Okrajnega sodišča v Brežicah**

Okrajno sodišče v Brežicah, upnika, zastopnike in dolžnike obveščam, da bom v skladu s sklepom sodišča (z dne 1.12.2020), opravil ogled nepremičnine »BENKO«, t.j. dolžnikove nepremičnine zemljišče parc. št. 205/15/116 (ID 2594025) k.o. 1304-Stojanski vrh, za katero bom pripravil oceno vrednosti v izvršilni zadevi št. I 205/2020 Okrajnega sodišča Brežice:

**v petek 18. decembra 2020, s pričetkom ob 13<sup>00</sup> uri,**  
zbirališče na naslovu: Brvi 8, 8263 Cerklje ob Krki.

Na osnovi ogleda bom izdelal izvedeniško mnenje v izvršilni zadevi št. I 205/2020 Okrajnega sodišča v Brežicah.

Zaradi aktualnih razmer (v zvezi s pandemijo koronavirusa) je potrebno ogled nepremičnine skrbno načrtovati, zato vas prosim, da prisotnost na ogledu potrdite po telefonu ali e-pošti ter načrtujete ogled z nami:

- pokličite na tel. št.: 040-261-291 ali
- pišite na e-naslov: jakhelmiran@gmail.com.

Prisrčen pozdrav!

Poslano v vednost:

- Okrajno sodišče v Brežicah, C.P.B. 48, Brežice
- Davorin Benko, Grindelberg 70, Hamburg, Nemčija,
- RS, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. Državno odvetništvo RS, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, po Državnem odvetništvu RS, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ulica 18, 8000 Novo mesto



Sprejemna pošta Office of posting		Datum Date	
Naslovnik pošiljke Addressee of the item			
DAVORIN BENKO, GRINDELBERG 20144 HAMBURG, R NEMČIJA			
Vrsta pošiljke Type of item		Datum Date	
<input type="checkbox"/> Priporočeno Registered <input type="checkbox"/> Prednostno Priority <input type="checkbox"/> Poštna Postal		AR 07.12.2020 17:38 0,012kg 19131 **Potrdilo* RA 6005 4179 8 SI	
Težina Weight		Vrednota Value	
0,012kg		8270 KRSKO ***8,1200 EUR	
SLOVENIJA **Potrdilo* RA 6005 4179 8 SI			
Datum in podpis Date and signature 09.12.2020 J. Jakhel			

to **A.R.**

Službeno  
On postal service  
Zig pošte, ki vrača povratnico  
Stamp of the office returning the advice

Prednostno  
Priority

Vrati  
Return to

Ime in priimek  
Name

Ulica in številka  
Street and No

Kraj in država  
Locality and country

R SLOVENIJA



\*To obvestilo lahko podpisate naslovnik ali v skladu s predpisi naslovne države druga pooblaščen oseba ali delavec naslovne pošte.  
\*This advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of destination so provide, by another authorized person or by the official of the office of destination.



11.06.2021 13:59  
0,214kg  
31296

R

8270  
KRSKO

\*\*\*2,1000 EUR

 SLOVENIJA

RA 6454 7215 1 SI



