

CENITVENO POROČILO o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh na Turkovi ulici 34 v Novem mestu

PREDMET CENITVE: Nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (poslovna stavba in stavbno zemljišče)
VALUTA: 20. oktober 2020
LOKACIJA: Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto
OBČINA: Mestna občina Novo mesto
UPRAVNA ENOTA: Novo mesto
LASTNIŠTVO: RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34,
8000 Novo mesto 43/50;
BORSAN Tomaž, Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto 7/50
NAROČNIK OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 26,
CENITVE: 8000 Novo mesto
ZADEVA: 0369 I 276/2019
UPNIK: LEDAVA, INVESTICIJE, d.o.o., Cesta v Mestni log 1, 1000 Ljubljana
DOLŽNIK: RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto



OCENJEVALEC: **PENCA BRANKO, 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

Branko Penca



1.0. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1.1. Osnovni podatki

- Cenitev nepremičnine je opravljena na zahtevo Okrajnega sodišča v Novem mestu in na osnovi sklepa navedenega sodišča št. 0369 I 276/2019 z dne 9.9.2020 za namen izvršilnega postopka.
- Za ocenitev je v navedenem sklepu določena nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh.
- Za ocenjevanje pa sem v navedenem sklepu imenovan cenilec gradbene stroke Penca Branko.
- Predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (poslovna stavba 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 20. oktobra 2020.

1.2. Obseg dela

- Ogled: Razpisan je bil za dne 20.10.2020. Opravljen je bil vizuelni ogled nepremičnine, brez podrobnega pregleda posameznih elementov stavbe. Ogleda sva se udeležila Pahljina Bojan, Ob potoku 7, 8000 Novo mesto, direktor podjetja RSL Production d.o.o. in cenilec Penca Branko.
- Obravnavana posest: Izmer površin zemljišča nisem opravil. Osnovni podatki o predmetni posesti 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. Površina objekta pa je skladno z dogovorom ob ogledu povzeta iz podatkov GURS-a.
- Odgovornost za natančen opis stanja objekta: Morebitne lastnosti ocenjevane 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 in iz podatkov dolžnika, zato ocenjevalec za natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov ne prevzema odgovornosti.
- Obstoje 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 vknjižene hipoteke.
- 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 zemljišč povzeti po GURS-ovih portalih Piso in Prostor.
- 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. Vsebino poročila 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 nepovezanimi in neodvisnimi 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 spreminjamo 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 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.

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. 0369 I 276/2019 z dne 9.9.2020 (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Obvestila o razpisu ogleda št. I 276/2019 z dne 18.9.2020 (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Obvestilo - navodilo št. 0369 I 276/2019 z dne 18.9.2020, da v primeru, če mi dolжник ne bo omogočil vpogleda v notranjost objekta, napravim cenitev na osnovi zunanje ogleda nepremičnine in podatkov s katerimi razpolagam oziroma ki jih morem pridobiti (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Ur. list RS, št. 106/2013);
- Slovenski standard SIST ISO 9836:2000 (april 2000);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 - 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 Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 101/2009, 37/2010-teh.popr., 76/2010-teh.popr., 77/2010-DPN, 26/2011-obv.razl., 4/2012-teh.popr., 87/2012-DPN, 102/2012-DPN, 44/2013-teh.popr., 83/2013-obv.razl., 18/2014, 31/14-OPPN, 46/2014-teh.popr., 16/2015, Dolenjski uradni list št. 12/2015, 15/2017-obv.razl., 13/2018, 13/2018-obv.razl., 15/2018 in 16/2018);
- Izpis iz portala Piso z dne 10.9.2020 za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; <http://www.geoprostor.net/piso>; Piso Mestna občina Novo mesto);
- Izpis iz portala Prostor z dne 10.9.2020 za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; javni vpogled v nepremičnine);
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh, z dne 10.9.2020 (Informacijski sistem eZK);
- Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-04-491/98 z dne 11.2.1999, izdano Tomažu Borsanu iz Novega mesta, Lebanova 38, gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta v Zabrezju, na zemljišču parc. št. 694/2 in 695 k.o. Daljnji Vrh (Upravna enota Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor);
- Tehnična dokumentacija PID (arhitektura, konstrukcija, strojne instalacije, elektroinstalacije) št. 1/2000, z dne 1.4.2000 za objekt RSL Snemalni studio investitorja RSL d.o.o. Borsan Tomaž, Lebanova 38, Novo mesto (Biro Strniša - projektiranje gradbeno tehnične dokumentacije, nadzor in svetovanje Jože Strniša s.p., Ulica I. brigade VDV 14, 8350 Dolenjske Toplice);
- Odločba št. 351-05-69/00 z dne 13.7.2000, s katero je bilo Tomažu Borsanu iz Novega mesta, Lebanova 38, izdano uporabno dovoljenje za poslovni objekt (snemalni studio) v Zabrezju, v velikosti 819,85 m² (Upravna enota Novo mesto, Oddelek za okolje in prostor);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2017 (Geodetska uprava Republike Slovenije, avgust 2018);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018 (Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2019);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019 (Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2020);
- Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtno (Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije <http://www.stat.si/>);
- Spletna stran http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=NOVO_MESTO;
- Spletna stran 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, podatki dolžnika 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 mojo storitev 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, 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.

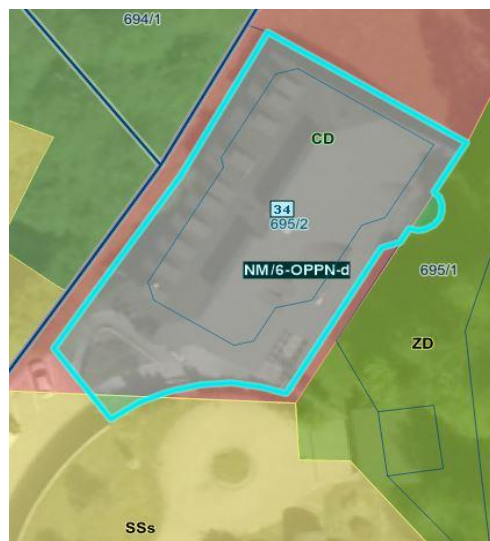
2.0. PODATKI O PREDMETIH OCENJEVANJA

2.1. Podatki o stavbnem zemljišču

Zemljišče se nahaja v mestnem okolju in v naravi predstavlja stavbišče, dvorišče in urejeno zelenico.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe: lokacija je ali jo je možno priključiti na električno, vodovodno, telefonsko, kanalizacijsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami kolektivne rabe: ceste v ožji okolici so v asfaltni izvedbi, delno s pločniki in hodniki za pešce, delno pa brez pločnikov in hodnikov za pešce, z naravnim odvodnjavanjem vozniških oziroma prometnih površin in z najnujnejšo prometno signalizacijo. Dostop je asfalten.



Zap. št.	Zemljišče parc. št.	k.o.	Površina zemljišča m ²	Razdelitev zemljišča (m ²)				
				stanovanjske površ. Psz	central.dejav. Pc	zelene površine Pzp	kmetijsko Pkz	gozdno Pgz
1	695/2	1454-Daljnji-Vrh	1.000	10	980	10	0	0

2.2. Podatki o stavbi

Poslovna stavba (stavba št. 2316 k.o. Daljnji Vrh) je večetažen masiven objekt in predstavlja snemalni studio. Zgrajena je bila v letih 1999 in 2000. Enotno dovoljenje za gradnjo je bilo izdano marca 1999, uporabno dovoljenje pa julija 2000. Zidovi so opečni in armiranobetonski, v studijskih prostorih dvojni. Stropi so armiranobetonske plošče. Tlaki so keramika, laminati in parket. Stopnišča so armiranobetonska, obložena s keramiko. Stopnišče za mansardo je kovinsko, okroglo. Ogrevanje je centralno na tekoča goriva. Okna so PVC, vrata so lesena. Fasada je izvedena in je izolirana. Ostrešje je leseno streha je dvokapnica, pokrita s tegolo in opremljena z žlebovi in odtočnimi cevmi. Od komunalnih priključkov ima elektriko, vodovod, kanalizacijo in telefon ter plin na parceli. Dostop je asfalten.

Zunanjo ureditev lokacije predstavljajo asfaltirano dvorišče, odprta parkirišča, nadkrita parkirišča, zunanja stopnišča, škarpe, živa meja, hortikulturna ureditev.

Zap. št.	Del objekta		Dimenzije objekta		Bruto tlorisna površina (m2)	Faktor neto/bruto	Neto tlorisna površina (m2)		
			dolžina (m)	širina (m)			dela stavbe	etaže	stavbe
1	poslovna stavba	a) po GURS-u	del stavbe št. 1: za opravljanje dejavnosti:			624,10			
			del stavbe št. 2: stanovanje:			296,50			
			del stavbe št. 3: klet:			23,90			
		b) po podatkih iz uporabnega dovoljenja		819,85		819,85			
		c) po projektu izvedenih del		ni navedenih površin					

2.3. Podatki o nepremičnini iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije

Zap. št.	Opis nepremičnine	Vrednost nepremičnine (€)
----------	-------------------	---------------------------

1	<p>Nepremičnina parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh: --- 1) zemljišče parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh: po katastrskih podatkih površine 1.000 m²; dejanska raba: poseljeno zemljišče 25,1% (251 m²) in poseljeno zemljišče tloris stavbe 74,9% (749 m²); namenska raba: stanovanjske površine 10 m², druge urejene zelene površine 10 m² in druga območja centralnih dejavnosti 980 m²; vrednost: 0 (upoštevano v posameznih delih stavbe); --- 2) stavba št. 2316 k.o. Daljnji Vrh: naslov Turkova ulica 34, p. Novo mesto; površina: 944,50 m²; površina zemljišča pod stavbo: 508 m²; število etaž: 4 (klet, pritličje, nadstropje in _____); višina: 12,40 m; leto izgradnje: 2000; število stanovanj: 1; število poslovnih prostorov: 1; tip stavbe: samostojna; nosilna konstrukcija: različni materiali; komunalna infrastruktura: elektrika, vodovod, kanalizacija in internet; izolacija: ni podatkov o energetski izkaznici stavbe; --- 2a) del stavbe št. 1: dejanska raba: prostori za opravljanje storitev; uporabna površina: 504,90 m²; površina dela stavbe: 624,10 m²; lega v stavbi: v pritličju; višina etaže: 2,80 m; seznam prostorov: lokal, prodajalna 504,90 m² in nerazporejen prostor 119,20 m²; vrednost: 288.798 € (463 €/m²); --- 2b) del stavbe št. 2: stanovanje; uporabna površina: 254,60 m²; površina dela stavbe: 296,50 m²; lega v stavbi: v nadstropju; seznam prostorov: bivalni prostori 254,60 m² in nerazporejen prostor 41,90 m²; vrednost: 234.821 € (792 €/m²); --- 2c) del stavbe št. 3: klet; uporabna površina: 23,90 m²; površina dela stavbe: 23,90 m²; lega v stavbi: v 1 etaži (v kleti); seznam prostorov: klet 23,90 m²; vrednost: 4.302 € (180 €/m²).</p>	527.921 €
---	---	-----------

3.0. ANALIZA PODATKOV

3.1. Možnosti uporabe lokacije in najgospodarnejša uporaba nepremičnine

Lokacija se nahaja v mestnem okolju na obrobju zazidljivosti, super lokacija, na območju, kjer prevladuje individualna stanovanjska zazidava. Po osnovni namenski rabi se nahaja v območju stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa v se 98 % del lokacije nahaja v drugem območju centralnih dejavnosti (CD), 1 % del lokacije se nahaja območju stanovanjskih površin (SSs - urbana prostostoječa stanovanjska pozidava) in 1 % del lokacije v območju zelenih površin (ZD). Lokacija se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako NM/6-OPPN-d (Zazidalni načrt Zabrezje v Bučni vasi; Ur. list RS, št. 81/97, ki ostaja v veljavi do preklica).

Po podrobnejši namenski rabi se torej večinski del lokacije nahaja v območju centralnih dejavnosti (CD), kjer je dopustna gradnja nestanovanjskih stavb (lahko s stanovanjskimi deli) in gradbeno inženirski objekti, namenjenimi dejavnostim v območju.

Na območju so dopustne naslednje dejavnosti: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti. Dopustno je tudi bivanje.

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 se nahaja v občinskem in upravnem središču Novem mestu in je od sedeža občinske uprave in upravne enote oddaljena 3,5 km, od avtocestnega priključka pa 3 km.

3.2. Značilnosti trga nepremičnin

V letu 2019 se je nepremičninski trg v Sloveniji umiril in tudi skupno število nepremičninskih transakcij se je umirilo. V letu 2018 je bilo tako sklenjenih 35.100 kupo-prodajnih pogodb za nepremičnine, leta 2019 pa 35.500. Njihova skupna vrednost je leta 2018 znašala 2,5 milijarde evrov, leta 2018 pa 2,7 milijarde evrov, kar pomeni povečanje za 8%.

Število prodanih stanovanj v letu 2018 je bilo 10.877, v letu 2019 pa 10.751, kar pomeni da je prodaja za 1 % upadla.

Povprečna cena rabljenega stanovanja v Sloveniji je leta 2018 znašala 1.760 €/m², leta 2019 pa 1.850 €/m², kar pomeni dvig za 5 %. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2018 znašala 2.770 €/m², leta 2019 pa 2.800 €/m², kar pomeni 1 % zvišanje. V Novem mestu je povprečna cena leta 2018 znašala 1.500 €/m², leta 2019 pa 1.630 €/m², kar pomeni porast za 9%. Cena za Novo mesto v letu 2019 je statistično veljala za stanovanje površine 50 m² in letnik 1975. Število prodanih stanovanj v Novem mestu je leta 2019 znašalo 144 in je bilo za 16 % več kot leta 2018, ko je bilo prodanih 124 stanovanj. Povprečna cena stanovanj v Posavju (Brežice in Krško) pa je leta 2018 znašala 1.020 €/m², leta 2019 pa 1.120 €/m², kar pomeni dvig za 10%.

Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2018 je bilo 6.135, v letu 2019 pa 6.368, kar pomeni da je prodaja za 4 % zrasla. Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Sloveniji je leta 2018 znašala 124.000 €, leta 2019 pa 128.000 €, kar pomeni dvig za 3 %. Po statističnih podatkih gre pri povprečni ceni prodane hiše v letu 2019 za hišo površine 168 m², letnik 1974 in z 930 m² zemljišča.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Ljubljani je leta 2018 znašala 277.000 €, leta 2019 pa 296.000 € (hiša površine 188 m², letnik 1966 in s 430 m² zemljišča), kar pomeni dvig za 7 %.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu je leta 2018 znašala 137.000 €, leta 2019 pa 144.000 € (hiša površine 207 m², letnik 1971 in s 560 m² zemljišča), kar pomeni dvig za 5 %.

Število prodanih garaž v letu 2018 je bilo 4.670, v letu 2019 pa 3.940, kar pomeni da je prodaja za 16 % upadla.

Povprečna cena samostojnih in vrstnih garaž v državi so v letu 2019 znašala 7.000 € (površine 15 m², letnik 1976); cena

garaže v garažnih hišah 9.600 € (površine 13 m², letnik 1984) in cena parkirnega mesta v garažnih hišah 9.500 € (površine 13 m², letnik 2002).

Trg poslovnih nepremičnin v letu 2019 je zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih cenhtrov, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Število transakcij pa je ostalo približno enako (v letu 2018 2.501, v letu 2019 pa 2.472; upad za 1 %). Cene pisarniških prostorov so leta 2019 več ali manj stagnirale, medtem ko so najemnine rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so leta 2019 tudi praktično stagnirale.

Povprečna cena prodanih pisarn v Sloveniji je leta 2018 znašala 1.180 €/m², leta 2019 pa 1.020 €/m², kar pomeni znižanje za 14 %. Po statističnih podatkih gre pri povprečni ceni prodanih pisarn v letu 2019 za pisarno površine 130 m², letnik 1980.

Povprečna cena prodanih pisarn v Ljubljani je leta 2018 znašala 1.550 €/m², leta 2019 pa 1.540 €/m², kar pomeni znižanje za 1 % (v letu 2019: pisarna površine 135 m², letnik 1980).

Povprečna cena prodanih lokalov v Sloveniji je leta 2018 znašala 950 €/m², leta 2019 pa 720 €/m², kar pomeni znižanje za 24 %. Po statističnih podatkih gre pri povprečni ceni prodanih lokalov v letu 2019 za lokal površine 210 m², letnik 1988. Povprečna cena prodanih lokalov v Ljubljani je leta 2018 znašala 1.840 €/m², leta 2019 pa 1.420 €/m², kar pomeni znižanje za 23 % (v letu 2019: lokal površine 100 m², letnik 1988).

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je leta 2019, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino stagniral, kljub temu da je bilo povpraševanje kar veliko. Vzrok temu je, da je bilo na trgu manj kakovostnih, za takšno gradnjo primernih zemljišč. Kakovostnim zazidljivim zemljiščem za gradnjo stanovanjskih hiš pa je lani cena zrasla. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom 2017 opazno zvišale in po vsej državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Število prodanih zazidljivih zemljišč v letu 2018 je bilo 5.396, v letu 2019 pa 5.506, kar pomeni da je prodaja za 2 % zrasla. Prodana površina zazidljivih zemljišč leta 2018 je znašala 622 hektarov, leta 2019 pa prav tako 622 hektarov.

Povprečna cena stavbnih zemljišč na ravni države je v letu 2018 znašala 62 €/m²; leta 2019 pa 55 €/m², kar pomeni znižanje za 11 %. Povprečna površina prodanega zazidljivega zemljišča za gradnjo v letu 2019 je znašala 1.420 m².

Povprečna cena stavbnih zemljišč v Ljubljani je v letu 2018 znašala 266 €/m²; leta 2019 pa 262 €/m², kar pomeni znižanje za 1 % (2019: povprečna površina prodanega zemljišča 1.180 m²).

Na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo posebnosti. Število transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je zmerno naraslo. Cene kmetijskih zemljišč so se v primerjavi z letom 2018 nekoliko povišale, cene gozda pa so ostale približno na isti ravni.

Število prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2018 je bilo 8.422, v letu 2019 pa 8.783, kar pomeni da je prodaja za 4 % zrasla. Prodana površina kmetijskih zemljišč leta 2018 je znašala 7.713 hektarov, leta 2019 pa 5.466 hektarov, kar pomeni upad za 29 %.

Število prodanih gozdnih zemljišč v letu 2018 je bilo 2.980, v letu 2019 pa 3.275, kar pomeni da je prodaja za 10 % zrasla. Prodana površina gozdnih zemljišč leta 2018 je znašala 4.437 hektarov, leta 2019 pa 4.984 hektarov, kar pomeni porast za 12 %.

Povprečna cena kmetijskih zemljišč na ravni države je v letu 2018 znašala 1,46 €/m²; leta 2019 pa 1,56 €/m², kar pomeni zvišanje za 7 %. Povprečna površina prodanega kmetijskega zemljišča v letu 2019 je znašala 5.620 m².

Povprečna cena kmetijskih zemljišč na območju Dolenjske je v letu 2018 znašala 1,16 €/m²; leta 2019 pa 1,30 €/m², kar pomeni porast za 12 % (2019: povprečna površina prodanega kmetijskega zemljišča na Dolenjskem 5.000 m²).

Povprečna cena gozdnih zemljišč na ravni države je v letu 2018 znašala 0,56 €/m²; leta 2019 pa 0,55 €/m², kar pomeni znižanje za 2 %. Povprečna površina prodanega gozdnega zemljišča v Sloveniji v letu 2019 je znašala 17.300 m².

Povprečna cena gozdnih zemljišč na območju Dolenjske je v letu 2018 znašala 0,59 €/m²; leta 2019 pa 0,61 €/m², kar pomeni porast za 3 % (2019: povprečna površina prodanega gozdnega zemljišča na Dolenjskem 13.700 m²).

4.0. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

4.1. Vpliv solastništva oziroma prodaje samo deleža nepremičnine na ocenjevanje

Nepremičnina je 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 ostalim solastnikom. Faktor solastništva ocenjujem na:




0,96

4.2. Ocenjevanje vrednosti nepremičnine po sklopih (stroškovni način)

4.2.1. Ocenjevanje vrednosti stavbnega zemljišča (pristop primerljivih prodaj oziroma ponudb)

4.2.1.1. Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb

Zap. št.	Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb	Cene primerjav €/m ²
1	Pp1 = 1. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 363.347; jan.2018): Novo mesto, Bučna vas, Ljubljanska cesta 91 , zazidljivo zemljišče površine 1.616 m ² (parc. št. 556/5, 556/12, 675/11 in 675/24 k.o. Daljnji Vrh), ki je v celoti stavbno zemljišče (druga območja centralnih dejavnosti), z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, kanalizacijo,	

	plinovod, telefon in asfaltno cesto. Prodajna cena z DDV-jem je znašala 170.800 €. Cena brez DDV-ja bi znašala 140.000 €, oziroma		86,63
2	Pp2 = 2. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 383.263; apr.2018): Novo mesto, Bučna vas, Tržiška ulica, v bližini Hoferja , zazidljivo zemljišče površine 5.006 m2 (parc. št. 748/14, 749, 750 in 751/11 k.o. Daljnji Vrh), ki je v celoti stavbno zemljišče (stanovanjske površine), z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, kanalizacijo, telefon in cesto. Prodajna cena je znašala 350.000 €, oziroma		69,92
3	Pp3 = 3. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 394.706; jul.2018): Novo mesto, Bučna vas, Tržiška ulica, v bližini Hoferja , stavbni zemljišči parc. št. 760/5 in 760/6 k.o. Daljnji Vrh, skupne površine 541 m2, ki je celoti stavbno zemljišče (druga območja centralnih dejavnosti), z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, kanalizacijo, plin in telefon. Prodajna cena je znašala 36.470 €, oziroma		67,41
4	Pp4 = 4. primerjava (vir: internetna ponudba, Nepremičnine.net, Real integral d.o.o. Maribor, št. oglasa: 5530609, sep.-okt.2020): Novo mesto, Poslovna cona Bršljin , zazidljiva parcela površine 50.000 m2, za poslovno gradnjo. Zemljišča se nahajajo ob avtocestnem priključku Novo mesto - vzhod in se prodajajo kot kompleks, vendar je možen tudi nakup dela zemljišč. Lokacija je zanimiva in posebej primerna za večje investitorje, saj je celotno območje predvideno za obrtno in poslovno pozidavo. Ponudbena cena je		80,00
5	Pp5 = 5. primerjava (vir: internetna ponudba, Nepremičnine.net, Real integral d.o.o. Maribor, št. oglasa: 5530829, sep.-okt.2020): Novo mesto, Poslovna cona Bršljin , zazidljiva parcela površine 11.879 m2, za poslovno gradnjo. Zemljišča se nahajajo ob avtocestnem priključku Novo mesto - vzhod in se prodajajo kot kompleks, vendar je možen tudi nakup dela zemljišč. Lokacija je zanimiva in posebej primerna za večje investitorje, saj je celotno območje predvideno za obrtno in poslovno pozidavo. Gre za iste nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja in še nekaj sosednjih. Ponudbena cena znaša		86,00
6	Pp6 = 6. primerjava (vir: internetna ponudba, Nepremičnine.net, NNRN nepremičnine Novo mesto, št. oglasa: 6354172, okt.-nov.2020): Novo mesto, Bučna vas, Markljeva ulica , zazidljiva parcela površine 822 m2, v celoti stavbno zemljišče za stanovanjsko gradnjo. Izdelan je bil projekt za gradnjo dve stanovanjskih hiš K+P+M, površine 207 m2. Leta 2008 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, leta 2012 pa je bil objekt zakoliče. Ptva hiša bo imela 408 m2, druga pa 414 m2 zemljišča. Možni komunalni priključki: elektrika, vodovod, kanalizacija in telekomunikacije. Kupec postane tudi solastnik dostopne poti. Ponudbena cena znaša 134.200 €, oziroma		163,26

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

Indeks = Tekoče četrtletje / zadnje četrtletje preteklega leta								
• četrtletje	2018-Q1	2018-Q2	2018-Q3	2018-Q4	2019-Q1	2019-Q2	2019-Q3	2019-Q4
• indeks	1,018	1,034	1,058	1,083	1,011	1,026	1,046	1,048
• četrtletje	2020-Q1	2020-Q2	2020-Q3-ocena	2020-Q4-ocena				
• indeks	1,010	1,030	1,040	1,042				
• časovna prilagoditev od januarja 2018 do oktobra 2020: $2018Q4 / 2018Q1 \times 2019Q4 \times 2020Q4 =$							Ip1 =	1,162
• časovna prilagoditev od aprila 2018 do oktobra 2020: $2018Q4 / 2018Q2 \times 2019Q4 \times 2020Q4 =$							Ip2 =	1,144
• časovna prilagoditev od julija 2018 do oktobra 2020: $2018Q4 / 2018Q3 \times 2019Q4 \times 2020Q4 =$							Ip3 =	1,118
• časovna prilagoditev za tekoče internetne ponudbe:							Ip4 =	1,000

4.2.1.3. Prilagoditve primerjav

Opis prilagoditve: (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4/Pp5)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
1. Lokacija	Novo mesto, Bučna vas, Tržiška ulica	Novo mesto, Bučna vas, Tržiška ulica	Novo mesto, Bučna vas, Ljublj.cesta	Novo mesto, Poslovna cona Bršljin
2. Časovna prilagoditev = pč	1,162	1,144	1,118	1,000
3. Prilagoditev na pogoje = pp				
• prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/prodaja/ponudba)	1,00	1,00	1,00	0,90
• delna prodaja / solastništvo	0,96	0,96	0,96	0,96
	0,960	0,960	0,960	0,864
3. Prilagoditev na lokacijo, kraj = pl: Novo mesto, Bučna vas, Turkova ulica (slabša/slabša/podobna/slabša)	1,05	1,05	1,00	1,10
	1,050	1,050	1,000	1,100
4. Prilagoditev na fizične lastnosti = pf				
• oblika-uporabnost za gradnjo: primerna (primerna/primerna/primerna/primerna)	1,00	1,00	1,00	1,00
• dostop: mestna ulica (podoben/podoben/podoben/podoben)	1,00	1,00	1,00	1,00
• komunalna oprema: elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, plin in asfalt (podobna,nezazidano/podobna,nezazidano/podobna,zazidano/podobna,nezazidano)	1,07	1,07	1,00	1,07
	1,070	1,070	1,000	1,070
5. Končna prilagoditev: p = pč x pp x pl x pf =	1,253	1,234	1,073	1,017

4.2.1.4. Prilagojene vrednosti primerljivih prodaj za stavbno zemljišče

Opis	Oznaka	Vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerljive prodaje: $Cen-1 = Cpp1 \times p1 =$	$Cen-1 =$	108,55	€/m2
• prilagojena vrednost 2. primerljive prodaje: $Cen-2 = Cpp2 \times p2 =$	$Cen-2 =$	86,28	€/m2
• prilagojena vrednost 3. primerljive prodaje: $Cen-3 = Cpp3 \times p3 =$	$Cen-3 =$	72,33	€/m2
• prilagojena vrednost 4. primerljive prodaje: $Cen-4 = Cpp4 \times p4 =$	$Cen-4 =$	81,36	€/m2

4.2.1.5. Končna prilagojena vrednost m2 stavbnega zemljišča

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

	Deleži posameznih primerjav				Končna prilagojena vrednost		
	dp1	dp2	dp3	dp4	€/m2		€/m2
	25%	25%	25%	25%			
$Zem-1a = dp1 \times Cen-1 + dp2 \times Cen-2 + dp3 \times Cen-3 + dp4 \times Cen-4 =$					87,13	≈	87,00

4.1.1.6. Cena m2 stavbnega zemljišča v območju površine cest

V območju stanovanjskih površin dosegajo zemljišča podobno, ponavadi malo višjo vrednost kot v območju centralnih dejavnosti. Faktor boljše uporabe za tako zemljišče ocenjujem na 1,10.

V območju drugih urejenih zelenih površin gradnja običajnih (stanovanjskih, poslovnih, kmetijskih) stavb ni možna, zato je zemljišče omejeno uporabno. Faktor omejene uporabe za tovrstna zemljišča ocenjujem na 0,15.

Opis	Osnovna cena (€/m2)	Faktor omej. uporabe (Fou)	Cena €/m2		Cena €/m2
Cena zemljišča v območju stanovanjskih površin: $Zem-1b = Fou1 \times Zem-1a =$	87,00	1,10	95,70	≈	96,00
Cena zemljišča v območju zelenih površin: $Zem-1c = Fou2 \times Zem-1a =$	87,00	0,15	13,05	≈	13,00

4.2.1.7. Vrednost stavbnega zemljišča

Opis	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
STZEM-1 =				
Ps21a x Zem-1a = poslovni del parcele	980	87,00		
Ps21b x Zem-1b = stanovanjski del parcele	10	96,00		
Ps21c x Zem-1c = zeleni del parcele	10	13,00	=	85.390,00

4.2.2. Ocenjevanje vrednosti objekta (nabavnovrednostni način)

Opis	Oznaka		Enota
• strošek za izdelavo m2 novega podobnega objekta: 02-08-1; šolski objekt s sodobno zasnovno do K+P+2 (predavalnice, laboratoriji, kabineti itd.) z vgrajenimi dvigali, bogatejšo finalno obdelavo in sodobno opremljenostjo. Etažna višina do 4,50 m (fakulteta, strokovna šola.	N = 120 let		
• povprečna starost objekta:	C1 =	1.372,00	€/m2
• verjetna življenjska doba objekta:	n1 =	20	let
• neodpisana stopnja amortizacije	N1d =	120	let
• dolgoročne komponente	N1k =	30	let
• kratkoročne komponente			
• dolgoročne komponente			
• kratkoročne komponente			
• povprečna stopnja amortizacije:	Am1 =	0,83	
• faktor prostorov:	Fp1a =	0,70	
• klet:	Fp1b =	1,00	
• za opravljanje dejavnosti:	Fp1c =	0,90	
• stanovansko-bivalni del:	Fr1 =	1,03	
• regijski faktor:	Fiz1 =	0,95	
• faktor izvedbe (ni dvigal):	Fdo1 =	1,00	
• faktor dokončanosti:	Fv1 =	0,97	
• faktor vzdrževanja:	Fdk1 =	1,00	
• faktor dokumentacije: gradbeno dovoljenje pridobljeno	Fdp1 =	0,96	
• faktor delne prodaje oziroma solastništva:	Cob1a =	726,33	€/m2
• vrednost m2 kleti: $Cob1a = C1 \times Am1 \times Fp1a \times Fr1 \times Fiz1 \times Fdo1 \times Fv1 \times Fdk1 \times Fdp1 =$	Cob1b =	1.037,61	€/m2
• vrednost m2 za dejavnost: $Cob1b = C1 \times Am1 \times Fp1b \times Fr1 \times Fiz1 \times Fdo1 \times Fv1 \times Fdk1 \times Fdp1 =$	Cob1c =	933,85	€/m2
• vrednost m2 stanov-bivaln.del: $Cob1c = C1 \times Am1 \times Fp1c \times Fr1 \times Fiz1 \times Fdo1 \times Fv1 \times Fdk1 \times Fdp1 =$			

Opis	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
KLET = $Ntp1a \times Cob1a =$	23,90	726,33	=	17.359,29
DEJAVNOST = $Ntp1b \times Cob1b =$	624,10	1.037,61	=	647.574,90
STANOV-BIVALNO = $Ntp1c \times Cob1c =$	296,50	933,85	=	276.887,41
STAVBA-1 =	944,50			941.821,60

4.2.3. Ocenjevanje vrednosti zunanje ureditve (nabavnovrednostni način)

Vrednost zunanje ureditve ocenjujem na 5 % od vrednosti objekta.

	Vrednost hiše (€)	Delež zunanje ureditve		Vrednost €
ZUNUR = OBJEKT x fzu =	941.821,60	5%	=	47.091,08

4.2.4. Vrednost nepremičnine, ocenjene po sklopih (nabavnovrednostni način)

Opis	Oznaka	€	Delež
• vrednost stavbnega zemljišča	ZEM-695/2=	85.390,00	7,95%
• vrednost poslovne stavbe	STAVBA-1=	941.821,60	87,67%
• vrednost zunanje ureditve	ZUNUR=	47.091,08	4,38%
	SKUPAJ-1a=	1.074.302,68	100,00%

4.3. Ocenjevanje vrednosti nepremičnine kot celote (primerjalni način)

4.3.1. Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb

Zap. št.	Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb	Cene primerjav €
1	Pp1 = 1. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 448.484; avg. 2019): Novo mesto, Bršljin, Klemenčičeva ulica 15 , trgovina Spar, neto tlosne površine 2.002,10 m ² , v pritlični stavbi, masivna, zgrajeni leta 1998, z vodovodom, elektriko, kanalizacijo, telefonom, ogrevanjem in asfaltnim dostopom; površina zemljišča 3.768 m ² (parc. št. 255/6 in 293/6 k.o. Novo mesto), ki je v celoti stavbno zemljišče. Cena za 4/5 nepremičnin z DDV-jem je znašala 2.400.000 €. Cena za celotno nepremičnino z DDV-jem bi znašala 3.000.000 €, brez DDV-ja pa	2.459.016
2	Pp2 = 2. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 483.307; dec. 2019): Novo mesto, Ločna, Seidlova cesta 25 , trgovina Tuš Ločna, neto tlosne površine 1.156,60 m ² , v pritličju 6-etažne masivne stavbe, zgrajena leta 2007, z elektriko, vodovodom, kanalizacijo, telefonom, centralnim ogrevanjem in asfaltnim dostopom; Prodajna cena je znašala	917.232
3	Pp3 = 3. primerjava (vir: internetna ponudba, Nepremičnine.net; zasebna ponudba; št. oglasa: 6171360; nov.2020): Fokovci 85a (Občina Moravske Toplice), poslovno-stanovanjski objekt astronomski observatorij, površine 284,30 m ² , zgrajen leta 2006, na zemljišču površine 1.625 m ² , etažnost K+P+M. Observatorij je opremljen. Nahaja se na Magaševem bregu v Krajinskem parku Goričko, na lokaciji z majhno svetlobno onesnaženostjo. V stavbi je 156 m ² stanovanjske in 128,30 m ² poslovne površine. Gretje na elektriko (talno gretje, inverterska klima, električni radiatorji). Premer kupole je 4 m, material fiberglass, vrtenje in vrata oboje z elektro motorji, možnost namestitve teleskopa premera objektiva do 100 cm. Uporabno kot stanovanjska ali počitniška hiša, poslovni del pa za pisarne, atelje, studio in podobno. Oddaljenost od Murske Sobote 12 km, od Moravskih Toplic 7 km, od Avstrije 25 km. Ponudbena cena z DDV znaša 219.000 €, brez DDV pa	179.508
4	Pp4 = 4. primerjava (vir: internetna ponudba, Nepremičnine.net; NNRN nepremičnine Novo mesto, št. posla: 6244693; nov.2019-nov. 2020): Šentjernei, Novomeška cesta , poslovno-stanovanjski objekt, površine 276,80 m ² , zgrajen leta 1886, adaptiran leta 2001, z zemljiščem površine 866 m ² , masivna, etažnost P+N+M. Na dvorišču je še manjši samostojni pritlični objekt, za pomožne gostinske prostore, površine 24,00 m ² , zgrajen leta 2001. V pritličju so gostinski lokal, frizerski salon in studio za nego telesa, v nadstropju so poslovni prostori namenjeni pisarniški dejavnosti, v mansardi sta predvideni dve stanovanji, ki pa še nista finalizirani in nista v funkciji. Objekt je priključen na elektriko, vodovod, kanalizacijo in telekomunikacije. Ogrevanje je centralno na elektriko. Parkiranje na dvorišču ob stavbi. Ponudbena cena znaša	320.000
5	Pp5 = 5. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 441.326; jul. 2019): Novo mesto, Ločna, Seidlova cesta 42 , trgovina Mercator Ločna, neto tlosne površine 942,60 m ² , 3 etaže (klet, pritličje in nadstropje), masivna, zgrajena leta 1980, streha obnovljena leta 1999, z elektriko, vodovodom, kanalizacijo, telefonom, centralnim ogrevanjem in asfaltnim dostopom; površina zemljišča 281 m ² (parc. št. 884 k.o. Novo mesto), ki je v celoti stavbno zemljišče (druga območja centralnih dejavnosti). Prodajna cena z DDV-jem je znašala 381.250 €, brez DDV-ja pa	312.500

4.3.2. 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-ocena	2020-Q4-ocena
• indeks	1,011	1,026	1,046	1,048	1,010	1,030	1,040	1,042
• časovna prilagoditev od avgusta 2019 do oktobra 2020: 2019Q4 / 2019Q3 x 2020Q4 =							lp1 =	1,044
• časovna prilagoditev od decembra 2019 do oktobra 2020: 2019Q4 / 2019Q4 x 2020Q4 =							lp2 =	1,042
• časovna prilagoditev za tekoče internetne ponudbe:							lp3 = lp4 =	1,000

4.3.3. Prilagoditve primerjav glede glavnega objekta

Opis prilagoditve (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
1. Lokacija:	Novo mesto, Bršljin, Klemenčičeva	Novo mesto, Ločna, Seidlova cesta	Fokovci, (Občina Moravske Toplice)	Šentjernei, (Občina Šentjernei)

2. Časovna prilagoditev = vč	1,044	1,042	1,000	1,000
3. Prilagoditev na pogoje = vp				
• prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/ponudba/ponudba)	1,00	1,00	0,90	0,90
• delna prodaja / solastništvo	0,96	0,96	0,96	0,96
	0,910	0,960	0,864	0,864
4. Prilagoditev na lokacijo, kraj = vl: Novo mesto, Bučna vas, Turkova ulica (slabša/slabša/slabša/slabša)	1,10	1,10	1,30	1,25
	1,100	1,100	1,300	1,250
5. Prilagoditev na fizične lastnosti = vfl 2,0;1,25;0,30;0,30; 1.168.000				
• površina: 944,50 m2 (2.002,10m2/1.156,60m2/284,30m2/276,80m2)	0,47	0,82	3,32	3,40
• tržna zanimivost: 944,50m2 (2002,10m2/1156,60m2/284,30m2/276,80m2)	1,50	1,12	0,85	0,85
• dejavnost: snemalni studio (trgovina/trgovina/observatorij/večnamenski)	0,90	0,90	1,00	0,90
• povprečna starost: 20 let (22-let/13-let/14-let/90-let)	1,01	0,97	0,98	1,39
• izvedba-materiali: masivna (masivna/masivna/masivna/masivna)	1,00	1,00	1,00	1,00
• dokončanost: dokončana (dokončana/dokončana/dokončana/mansarda ni-dokončana)	1,00	1,00	1,00	1,10
• vzdrževanje: solidno	1,00	1,00	1,00	1,00
• komunalni priključki: elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, plin na parceli in asfalt (slabši/slabši/slabši/slabši)	1,03	1,03	1,10	1,03
	0,660	0,826	3,042	4,096
6. Končna prilagoditev: v1 = vč x vp x vl x vfl =	0,690	0,909	3,417	4,424

Opis prilagoditve (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Z n e s e k p r i l a g o d i t v e (€)			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
1. Lokacija:	Novo mesto, Bršljin, Klemenčičeva	Novo mesto, Ločna, Seidlova cesta	Fokovci, (Občina Morav- ske Toplice)	Šentjernej, (Občina Šentjernej)
2. Prilagoditev glede dodatnih objektov = vob • dodatni objekt: nima (---/---/---/pom.objekt-24m2)	0,00	0,00	0,00	-3.600,00
3. Prilagoditev glede zemljišča = vz • stavbno zemljišče: 1.000 m2 (3.768m2/---/1.625m2/866m2) • kmetijsko zemljišče: nima • gozdno zemljišče: nima	-178.370,00 0,00 0,00	85.390,00 0,00 0,00	52.890,00 0,00 0,00	50.750,00 0,00 0,00
3. Prilagoditev glede gradbeno-tehnične dokumentacije = vdk • stavba: ima gradbeno in uporabno dovoljenje	0	0	0	0
4. Končna prilagoditev: v2 = vob + vz + vdk =	-178.370,00	85.390,00	52.890,00	47.150,00

Opis	Oznaka	Vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerjave: $Vre-1 = Vpp1 \times v11 + v21 =$	$Vre-1 =$	1.518.351,04	€
• prilagojena vrednost 2. primerjave: $Vre-2 = Vpp2 \times v12 + v22 =$	$Vre-2 =$	919.154,02	€
• prilagojena vrednost 3. primerjave: $Vre-3 = Vpp3 \times v13 + v23 =$	$Vre-3 =$	666.268,84	€
• prilagojena vrednost 4. primerjave: $Vre-4 = Vpp4 \times v14 + v24 =$	$Vre-4 =$	1.462.830,00	€

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

4.4. Končna vrednost nepremičnine

Opis		€
1. Nepremičnina ocenjena po sklopih (nabavnovrednostni način)	SKUPAJ-1a=	1.074.302,68
2. Nepremičnina ocenjena kot celota s primerljivimi prodajami oziroma ponudbami	SKUPAJ-1b=	1.141.650,98

Po upoštevanju vseh zgoraj navedenih podatkov sem mnenja, da tržno vrednost nepremičnine predstavlja kombinacija obeh načinov ocene. Običajno dajem večjo težo načinu primerjav, ker je ta način bolj direkten kazalec tržne vrednosti in ga običajno upoštevam v večjem deležu kot nabavnovrednostni način. V obravnavanem primeru pa je predmet prodaje

snemalni studio. Med izvedenimi prodajami in med ponodbami v celotnem slovenskem prostoru nisem našel prodaje ali ponudbe za podoben objekt, zato so vse navedene primerjave slabše kvalitete, zato pri oblikovanju končne cene upoštevam stroškovni (nabavnovrednostni) način v deležu 80 %, način primerjav pa v nižjem deležu 20 %.

Opis	Deleži posameznih načinov		Končna prilagojena cena nepremičnine		
		delež	€		€
• nabavnovrednostni način	1.074.302,68	80%			
• način primerljivih prodaj oziroma ponodb	1.141.650,98	20%			
Parc-695/2 = dv1 x SKUPAJ-1a + dv2 x SKUPAJ-1b =			1.087.772,34	≈	1.087.772,00

5.0. ZAKLJUČEK

5.1. Vrednost deleža nepremičnine, ki pripada dolžniku

Dolžnik RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o. je na obravnavani nepremičnini solastnik v idealnem deležu 86/100.

	Vrednost posameznih parcel (€)	Solastniški delež dln	Vrednost solastniškega deleža (€)
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (86/100)	1.087.772,00	0,86000	935.483,92
	RSL-PRODUCTION=		935.483,92

5.3. Končna ocena vrednosti

Na osnovi zgoraj navedenih podatkov menim, da tržna vrednost obravnavanega deleža nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh, na Turovi ulici 34 v Novem mestu, ki pripada dolžniku RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto, na dan 20. oktobra 2020 znaša:

1	<p><u>Šestinoseddeset stotin (86/100) nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh: -- 1) šestinoseddeset stotin (86/100) zemljišča parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh:</u> po katastrskih podatkih površine 1.000 m²; dejanska raba: poseljeno zemljišče 25,1% (251 m²) in poseljeno zemljišče tloris stav-be 74,9% (749 m²); namenska raba: stanovanjske površine 10 m², druge urejene zelene površine 10 m² in druga območja centralnih dejavnosti 980 m²;</p> <p><u>2) šestinoseddeset stotin (86/100) stavbe št. 2316 k.o. Daljnji Vrh:</u> naslov Turkova ulica 34, p. Novo mesto; površina stavbe: 944,50 m²; površina zemljišča pod stavbo: 508 m²; število etaž: 4 (klet, pritličje, nadstropje in mansarda); višina: 12,40 m; leto izgradnje: 2000; število stanovanj: 0 (stavba ima sobe za prenočitev glasbenikov); število poslovnih prostorov: 1; tip stavbe: samostojna; nosilna konstrukcija: različni materiali; komunalna infrastruktura: elektrika, vodovod, kanalizacija, internet plin na parceli, asfalten dostop; --- 2a) del stavbe št. 1: dejanska raba: prostori za opravljanje dejavnosti; uporabna površina: 504,90 m²; površina dela stavbe: 624,10 m²; lega v stavbi: v pritličju; --- 2b) del stavbe št. 2: stanovanje (dejansko sobe za prenočevanje glasbenikov); uporabna površina: 254,60 m²; površina dela stavbe: 296,50 m²; lega v stavbi: v nadstropju; --- 2c) del stavbe št. 3: klet; uporabna površina: 23,90 m²; površina dela stavbe: 23,90 m²; lega v stavbi: v 1 etaži (v kleti).</p>	935.000 €
2	Delež RSL PRODUCTION avdio & video produkcija d.o.o.:	935.000 €

Dostavljeno: Okrajno sodišče v Novem mestu preko portala e-Sodstvo



Penca

Ocenjevalec: Penca Branko