



VS0167147724

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Št. 14/2024

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM  
Prejeto posredno po pošti (navadno-priporočeno)

21-10-2024

dne 1 izvedenec z (s) 1 prilogami.

Prejeto priporočeno na receptis dne

št. R 1 EUR.

Prejeto vrednost in izvedenec, take vrednost in pod.)

Prejeto pristojne sodne osebe:

**CENILEC:**

KOMAR Milan, gr.teh.

Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke

Brestanica, Hlebčeva ul. 12, Brestanica

Odločba št. 165-04-1004/00 z dne 04.02.2004

**PREDMET:**

STAVBNO ZEMLJIŠČE na katerem so ruševine lesenega hrama in kletni zid gospodarskega objekta na naslovu Cesta bratov Zorko 40 c, 8281 Senovo katerega solastnik je KARTUŠ Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče

**NAROČNIK:**

REPUBLIKA SLOVENIJA  
OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM  
Cesta krških žrtev 12, 8270 Krško

Sklep št. I 147/2024 z dne 12.08.2024

**DATUM:**

15.10.2024

**VSEBINA:**

- 01 POVZETEK OCENE VREDNOSTI
- 02 SPLOŠNI PODATKI
- 03 OPIS NEPREMIČNINE
- 04 ZMERE
- 05 DOLOČITEV IZHODIŠČ CENITVE
- 06 CENITEV
- 07 PRILOGE
- 08 IZJAVA OCENJEVALCA



Naročniku poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine:

## 01 POVZETEK OCENE VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Krškem sem izvršil ogled, cenitev in cenitveno poročilo za leseno stanovanjsko hišo, hlev in zemljišče na naslovu Cesta bratov Zorko 40 c, 8281 Senovo.

Na zemljišču s parcelno št. 1532 je zgrajena lesena hiša, stavba št. 581 k.o. 1349- Dovško

Na zemljišču s parcelno št. 73 je zgrajeno leseno gospodarsko poslopje- hlev, stavba št. 629 k.o. 1349- Dovško

Obe stavbi sta popolnoma dotrajani in zaraščeni in kot takšni nimata nobene tržne vrednosti. Zgrajeni sta na zemljišču, ki je po namenski rabi kmetijsko, po dejanski pa zazidano. Ocenil sem le zemljišče pod stavbami in funkcionalno zemljišče

Ostale površine teh parcel in pa parcelo št. 74/1 k.o. 1349- Dovško je ocenil cenilec kmetijske stroke.

Poročilo je izdelano skladno z domnevmi in omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti **za potrebe Okrajnega sodišča v Krškem**

Ogled nepremičnin sem opravil dne 10.09.2024. Na ogledu g. Kartuša ni bilo, kot tudi nobenega drugega od pozvanih.

Analiziral sem razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so primerni za oceno tržne vrednosti za naveden namen.

Predloženo cenitveno poročilo je sestavljeno v skladu z mednarodnimi standardi in načeli za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (MSOV 2013 ) in standardi in načeli za ocenjevanje vrednosti nepremičnin in SPS2 (Ur. l. RS št. 106/2013 ), ki jih je izdelal Slovenski inštitut za revizijo.

### Skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin na zemljišču s parcelno št. 73 k.o. 1349- Dovško:

Ocenjena tržna vrednost znaša 1.936,48 €, KARTUŠ Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče je lastnik nepremičnin do  $\frac{1}{4}$ , tako njegov delež znaša na dan 15.10.2024  $1.936,48 \times \frac{1}{4} =$

**484,12 €**

### Skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin na zemljišču s parcelno št. 1532 k.o. 1349- Dovško:

Ocenjena tržna vrednost znaša 866,32 €, KARTUŠ Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče je lastnik nepremičnin do  $\frac{1}{4}$ , tako njegov delež znaša na dan 15.10.2024  $866,32 \times \frac{1}{4} =$

**216,58 €**

Sodišče mi je naložilo še, da se določim nepremičnine, ki jih je smiselno prodati skupaj ali ločeno:

**Ker ocenjene nepremičnine ne predstavljajo povezane celote, se lahko vse prodajo ločeno.**

Utemeljitve za moje zaključke o tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh poročila



## 02 SPLOŠNI PODATKI

Okrajno sodišče v Krškem me je dne 12.08.2024 s sklepom št. I 147/2024 postavilo kot cenilca gradbene stroke za oceno vrednosti nepremičnin, ki so v solastnini KARTUŠ Mateja, Parižlje 91, 3314 Braslovče

V omenjenem sklepu so navedene nepremičnine in zemljišča na naslovu Cesta bratov Zorko 40 c, 8281 Senovo, zemljišče s parcelno št. 1532, 73 in 74/1 vse k.o. 1346- Dovško. Kartuš Matej je solastnik nepremičnin do 1/4.

Zemljišča na predmetnih parcelah so po namenski rabi kmetijska. Na parceli št.1532 je zgrajena stavba št. 581 (lesena hiša ), na parceli št. 73 pa lesen gospodarski objekt- hlev št. 629 vse k.o. 1349- Dovško. Zato bom ocenil zemljišče pod stavbami z minimalno površino funkcionalnega zemljišča. Razliko v površinah bo ocenil cenilec kmetijske stroke. Glede površin sva se uskladila na ogledu nepremičnin.

Parcelo št. 74/1 k.o. 1349- Dovško bo v celoti ocenil cenilec kmetijske stroke.

### Dokumentacija:

Za objekte, ki sem jih obravnaval mi lastnik ni predložil nobene gradbene dokumentacije, sicer pa so stavbe popolnoma dotrajane, ruševine.

### Metoda ocenjevanja:

V tem primeru ocenjujem zemljišče pod stavbami s funkcionalnim zemljiščem.

Ocenjeval bom na način **kapitalizacije donosa**, uporabil bom tudi metodo **stroškovnega pristopa** ter metodo **primerljivih prodaj** za področje Posavja, kot dodatno izhodišče za ugotovitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine pa bom uporabil tudi podatek o ceni nepremičnin v Mestni občini Krško.

### Uporabljeni standardi:

SIST ISO 9836

### Dokaz o lastništvu:

ZK vpis.

### Podatki o regiji in mestu:

Nepremičnine ki jih ocenjujem so locirane ob robu naselja Senovo, v Občini Krško. Ta del Senovega je razpršeno naselje, ki ga pretežno sestavljajo individualne stanovanjske hiše in posamezna kmetijska gospodarstva. V naselju je zgrajena komunalna infrastruktura, lokalne ceste so asfaltirane. Vsi objekti so priključeni na vodovod, električno in širokopasovno omrežje. Večjih industrijskih objektov v naselju ni zgrajenih. Od centra naselja Senovo so ocenjevane nepremičnine oddaljene 1,5 km, od mesta Krško, ki je tudi upravno središče občine pa je Cesta bratov Zorko oddaljena približno 10 km.

Otroci obiskujejo otroški vrtec in osnovno šolo na Senovem. Na Senovem je so tudi druge ustanove pomembne za življenje kot so zdravstveni dom, kulturni dom, avtobusna postaja, trgovinski in gostinski objekti, pošta, servisne delavnice in podobno. Naselje je v severnem delu Občine Krško in leži na nadmorski višini 240 m l.

#### O naselju Senovo:

V večje naselje se je Senovo razvilo šele po 1. svetovni vojni, ko so tam začeli kopati večje količine premoga. Staro Senovo je imelo leta 1910 le 262 prebivalcev, leta 1931 pa že 977. Najstarejše jedro Senovega na levem bregu Senovskega potoka pod Armesom (445 m) se imenuje Vas in je ohranilo nekatere značilnosti nekdanje kmečke vasi. Novo Senovo je sodobno naselje s stanovanjskimi bloki in družinskimi hišami, zgrajenimi ob Dovškem in Belskem potoku v smeri proti Bohorju ter ob Senovskem potoku vse do Brestanice. Središče naselja je okoli razpotja cest proti Podsredi in na Dovško, kjer je tudi župnijska cerkev Vstalega Odrešenika, zgrajena po 2. svet. vojni. Tam je tudi upravno poslopje rudnika v zapiranju. Zaradi zmanjšanja zalog premoga so začeli po letu 1963, ko je bilo v rudniku zaposlenih do tisoč ljudi, izkop zmanjševati in rudnik postopno zapirati. Rudarji so se prekvalificirali in se zaposlili v tamkajšnjih obratih Metalne iz Maribora. Leta 1957 so v Dobrovi pod Bohorjem zajeli močan izvir Studenčno in leta 1958 od njega položili vodovod do Senovega. Naslednje leto so ta vodovod podaljšali tudi v Brestanico.

Senovo je imelo največje število prebivalcev v letu 1953, ko jih je v njem prebivalo skoraj 5.000. V preteklosti sta v Senovem delovali tudi termoelektrarna in opekarstvo, iskali so tudi možnost za cementarstvo, odprli so tudi obrat šivilstva, kovinskopredelovalni obrat ter obrat embalaže. Napredno gibanje se je na Senovem razvilo kmalu po 1. svet. vojni. Rudarji so že 4. novembra 1918 iz rudniške uprave pregnali nemške uradnike. Središče naprednega političnega in kulturnega življenja je postal leta 1925 zgrajen delavski dom, v katerem je imelo svoje prostore prosvetno društvo Svoboda. Na Senovem je bilo močno središče narodnoosvobodilnega gibanja. Sredi Senovega stoji spomenik padlim borcem NOB in žrtvam okupatorja z območja Senovega.

Vir: Wikipedija

#### Analiza podatkov o davkih:

V RS se na nepremičnine nanašajo naslednji davki:

- Davek na dodano vrednost ( Ur.l. RS št.: 89/98 )
- Davek od dobička iz kapitala, ki ga obravnava Zakon o dohodnini ( Ur.l.RS št. 71/93, 2/94, 2/95, 7/95, 14/96, 18/96, 44/96, 68/96, 82/97, 87/97, 76/98 )
- Davek od dohodkov iz premoženja, ki ga obravnava Zakon o dohodnini ( Ur.l.RS št.: 71/93, 2/94, 2/95, 7/95, 14/96, 18/96, 44/96, 68/96, 82/97, 87/97, 76/98)
- Davek na premoženje, ki ga obravnava Zakon o davkih občanov ( Ur.l. RS št.: 8/91, 14/92, 7/93, 18/96, 91/98 )
- Davek na dediščine in darila, ki ga obravnava Zakon o davkih občanov ( Ur.l. RS št.: 8/91, 14/92, 7/93, 18/96, 91/98 )
- Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga obravnava Zakon o stavbnih zemljiščih ( Ur.l. št. 44/97)

V primeru obravnavanih nepremičnin prideta v poštev naslednja davka:

- *Davki:*

Prodajalec nepremičnine je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin. Stopnja davka je odvisna od dolžine trajanja posedovanja nepremičnine in od prodajne cene. Davčna obveznost nastane, ko je sklenjena pogodba o prodaji.

Če je vrednost nepremičnine ob odsvojitvi, kot jo izkazuje listina o odsvojitvi nižja, kot bi bila posplošena tržna vrednost takega zemljišča ob upoštevanju spremembe namembnosti, se kot vrednost ob odsvojitvi šteje splošna tržna vrednost.

Davčna osnova za odmero davka je razlika med vrednostjo nepremičnine ob odsvojitvi i, zmanjšano za stroške odsvojitve in vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino priznajo kot stroški odsvojitve oz. stroški pridobitve kapitala.

- *Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča:*

Vsakokratni lastnik obravnavanih nepremičnin je zavezanec za plačilo nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. V skladu z Zakonom o stavbnih zemljiščih in Občinskim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, se plačuje za površine nezazidanega dela stavbnega zemljišča ali pa od zazidanega dela, to je od stanovanjske hiše ali poslovnega prostora. Obračunava se čista neto površina prostorov.

### **Podatki o zemljišču in lokaciji:**

Lesena stanovanjska stavba in hlev sta zgrajena v naselju Senovo, od samega kraja oddaljene cca 1,5 km. Lokalne ceste so asfaltirane, druge prometne infrastrukture pa ni zgrajene, stavbe so priključene na električno, vodovodno in širokopasovno omrežje.

Obravnavani stavbi sta sredi kmetijskih zemljišč, pašnikov in travnikov, brez dovozne poti, dostop je mogoč le s kmetijskim traktorjem ali pa peš. Stavbe so brez komunalnih priključkov.

*Urbanistične omejitve:*

Ni podatkov, vendar gradnja naselja ni zaključena, širitev ali drugačno povečanje naselja je pričakovano.

*Pravice souporabe, prehodi, služnosti:*

Ni podatkov.

### **Namen cenitve:**

Ocena tržne vrednosti nepremičnine je izdelana za **potrebe Okrajnega sodišča v Krškem.**

Tržna vrednost nepremičnin je definirana kot cena, ki bi jo morala nepremičnina doseči na konkurenčnem odprtem trgu pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo in pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta previdno ter razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

### **Splošni omejitveni pogoji:**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so privzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- 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 naročnika in ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če je o tem predhodno posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v tem poročilu in to samo za predmet in namen, ki sta navedena v tem poročilu.

### **Analiza območja in analiza trendov (GURS )**

Po preobratu dolgoročnega trenda cen nepremičnin, ki je sledil svetovni gospodarski krizi v letih 2008, 2009, 2010 se je svetovni trend padanja cen nepremičnin nadaljeval tudi v letih 2011, 2012, 2013. V letih od 2015 in dalje pa se povpraševanje po nepremičninah povečuje. Padanje cen nepremičnin v večini svetovnih gospodarstev je odraz gospodarskih razmer, restriktivnosti fiskalne in monetarne politike ter vse bolj prisotne grožnje ponovitve svetovne recesije, ki jo predstavljajo naraščanje svetovnih cen surovin in razvoj dolžniške krize v evrskem območju.

Za območje Dolenjske, Bele krajine in Posavja velja skupna ugotovitev, da je bilo v preteklem letu preseženo povpraševanje nepremičnin glede na relativno majhno ponudbo. Zato je bil promet na trgu skromen. V večini občin so sprejeti prostorski načrti, ki predvidevajo predvsem zmerno povečanje gradnje individualnih hiš in zidanic. Za cene zemljišč za gradnjo hiš in večnamenskih stavb so značilne izredno velike razlike med posameznimi cenovnimi območji. Še vedno močno izstopa glavno mesto in centri v občinskih središčih, kjer je preseženo povpraševanje in povprečna cena zelo presega ostala območja, npr. cena zemljišč v Ljubljani je tudi do 20x višja kot npr. v Prekmurju. Dejansko dosežene cene transakcij so odvisne tudi od mikrolokacije.

Na cene nepremičnin v Posavju pa tudi močno vpliva vse večja zaposlenost prebivalcev in posledično večja kupna moč in sposobnost najemanja posojil.

Pri analizi območja sem upošteval poseljenost, komunalno ureditev, namensko opredelitev rabe s prostorskimi akti in mikrolokacijo, pa tudi, da se trend večjega zaposlovanja, gospodarske rasti in s tem kupne moči prebivalstva v zadnjem letu veča.

### **Analiza najboljše uporabe:**

Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšanje posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost:

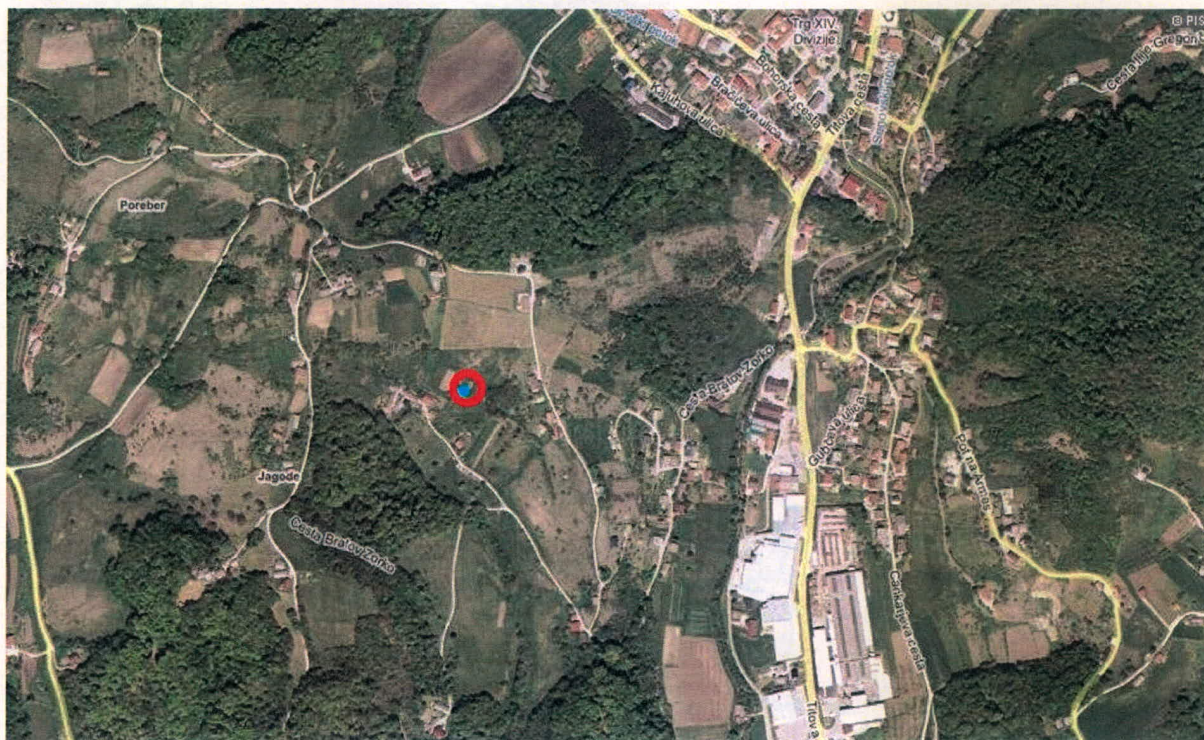
- upošteva te pogoje je lokacija gradnjo oz. nadaljnjo posest stanovanjske hiše s pomožnimi objekti



- ocenjujem, da ne obstaja verjetnost za spremembo obstoječih predpisov in aktov o uporabi zemljišča
- ocenjevana nepremičnina je še naprej primerna za stanovanjsko in poslovno uporabo
- v soseski večje spremembe niso pričakovane in predvidene, sicer so v okolici manjše posamezne površine nepozidanega stavbnega zemljišča.

**Datum veljavnosti poročila:** 15. 10. 2024

**Datum izdelave poročila:** 15. 10. 2024



Lokacija nepremičnin



### 03 OPIS NEPREMIČNINE:

#### A. Nepremičnine na parceli št. 73 k.o. 1349- Dovško

##### Lesen gospodarski objekt- hlev, stavba št. 629 k.o. 1349- Dovško

Stavba je zgrajena na zemljišču s parcelno številko 73 (zemljišče pod stavbo in funkcionalno zemljišče, sicer pa kmetijsko zemljišče) k.o. 1349- Dovško

Lesen objekt naj bil zgrajen leta 1972 (javno dostopni podatki), v naravi je videti precej starejši, najmanj 100 let. Sedaj je popolnoma zaraščen in dotrajan. Vsi elementni stavbe so dejansko uničeni in ne predstavljajo nobene vrednosti. Za lastnika bo to le strošek odstranitve. Ob predmetni stavbi je zazidano kletno zidovje (verjetno iz l. 1972), nedokončana in popolnoma dotrajana stavba, zid iz betonskih blokov, AB plošča

Stavba je brez vsake infrastrukture, okolica je zaraščena. Dovoza do zemljišča ni. Dostopno le peš ali s kmetijskim traktorjem.

Zemljišče je po namenski rabi kmetijsko, ocenil bom površino pod stavbo in funkcionalno površino v skupni izmeri 152,00 m<sup>2</sup>

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

##### Katastrska občina 1349 številka stavbe 629

##### Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-
DEJANSKA RABA STAVBE		NESTANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1349 DOVŠKO	73	*108
ŠTEVILO ETAŽ		1
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1
VIŠINA STAVBE (M)		5,3
LETO IZGRADNJE STAVBE		1972
ŠTEVILO STANOVANJ		0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0
TIP STAVBE		1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE		-
LETO OBNOVE FASADE		-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		4 - les
VRSTA OGREVANJA		4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Ne

Javno dostopni podatki, stavba št. 629 k.o. 1349- Dovško





Stavba št. 629 k.o. 1349- Dovško



Nedograjen objekt, brez številke





Parcela št. 73 k.o. 1349- Dovško

B. Nepremičnine na parceli št. 1532 k.o. 1349- Dovško

**Lesen objekt- hiša, stavba št. 581 k.o. 1349- Dovško**

Stavba je zgrajena na zemljišču s parcelno številko 73 (zemljišče pod stavbo in funkcionalno zemljišče) k.o. 1349- Dovško

Lesen objekt naj bil zgrajen leta 1850. Sedaj je popolnoma zaraščen in dotrajan. Vsi elementni stavbe so dejansko uničeni in ne predstavljajo nobene vrednosti. Za lastnika bo to le strošek odstranitve.

Stavba je brez vsake infrastrukture, okolica je zaraščena. Dovoza do zemljišča ni. Dostopno le peš ali s kmetijskim traktorjem.

Zemljišče je po namenski rabi kmetijsko, ocenil bom zemljišče pod stavbo in funkcionalno zemljišče oz. celotno površino skupni izmeri 68,00 m<sup>2</sup>

**Katastrska občina 1349 številka stavbe 581**

**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		Senovo, Cesta bratov Zorko 40C
DEJANSKA RABA STAVBE		STANOVANJSKA
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1349 DOVŠKO	*9	*43
ŠTEVILO ETAŽ	1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1	
VIŠINA STAVBE (M)	5,6	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1850	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	4 - les	
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

Javno dostopni podatki, stavba št. 581 k.o. 1349- Dovško





Stavba št. 581 k.o. 1349- Dovško, na naslovu C.bratov Zorko 40c, Senovo



Parcela št. 1532 k.o. 1349- Dovško



#### **04 IZMERE:** po SIST ISO 9836

A. Nepremičnine na parceli št. 73 k.o. 1349- Dovško

**Lesen gospodarski objekt- hlev, stavba št. 629 k.o. 1349- Dovško**

BRUTO površine skupaj: 35,00 m<sup>2</sup>

ZEMLJIŠČE:

Parcela št. 73 k.o. 1349- Dovško: 2.027 m<sup>2</sup>, od tega 152,00 m<sup>2</sup> zemljišča pod stavbo in funkcionalnega zemljišča.

B. Nepremičnine na parceli št. 1532 k.o. 1349- Dovško

**Lesen objekt- hiša, stavba št. 581 k.o. 1349- Dovško**

BRUTO površine skupaj: 18,00 m<sup>2</sup>

ZEMLJIŠČE:

Parcela št. 1532 k.o. 1349- Dovško: 68,00 m<sup>2</sup>, zemljišča pod stavbo in funkcionalno zemljišče.

#### **05 DOLOČITEV IZHODIŠČ CENITVE:**

Ker so stavbe na predmetnih zemljiščih popolnoma dotrajane in neuporabne bom ocenil samo zemljišče. V tem primeru ocenjujem stanovanjsko stavbo in kmetijski objekt s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem.

Ocenjeval bom na način **primerljivih prodaj** za področje Posavja, kot dodatno izhodišče za ugotovitev tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine pa bom uporabil tudi podatek o ceni nepremičnin v Mestni občini Krško

Vrednost zemljišča izračunana na osnovi primerljivih prodaj: **12,74 € brez komunalne opreme.**

POSAVJE	št. trans.	8					površina površina zemljišča (stavbno)	220,0	m2
lokacija nepremič	Krško	Brežice	Šentjanž	Čatež ob Savi	Krško, Videm	Sevnica	Sevnica	Krško, Videm	
datum prodaje	5.9.2023	14.12.2023	24.2.2024	31.1.2024	dec 22	mar 22	14.11.2022	19.9.2022	
vrednost	39.000	80.000	35.000	72.000	167.692	61.000	9.812	45.900	
površ. zemlj. m2	991,0	670,0	945,0	960,0	2.883,0	876,0	267,0	459,0	
število mesecev	12	8	7	8	13	18	1	4	
Povprečna površina (m2)			1006,375						
Povprečna cena (€/m2)			63,396348						
Korekcija vrednosti za m2:									
lokacija, center naselja			-	10,00	%				
možnost uporabe			-	25,00	%				
oblika, funkcionalnost parcele			-	10,00	%				
osončenost			-	-	%				
dostop			-	20,00	%				
časovna os prodaje				15,10	%				
komunalna opremljenost			-	30,00	%				
SKUPAJ korekcija			-	79,90	0,2010				
Vrednost m2 zemljišča			12,7427	€/m2 brez komunalne opreme					

## 06 CENITEV:

A. Nepremičnine na parceli št. 73 k.o. 1349- Dovško

**ZEMLJIŠČE:**

Skupna površina: 152,00 m2 x 12,74 €/m2 = 1.936,48 €

**Zaključek:**

Skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin na zemljišču s parcelno št. 73 k.o. 1349- Dovško, na zemljišču je zgrajen lesen gospodarski objekt- hlev, stavba št. 629 , ki pa je brez vrednosti.

Ocenjena vrednost zemljišča pod stavbo in funkcionalnega zemljišča znaša 1.936,48 €

KARTUŠ Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče je lastnik nepremičnin do ¼, tako njegov delež znaša na dan 15.10.2024  $1.936,48 \times \frac{1}{4} =$  **484,12 €**



B. Nepremičnine na parceli št. 1532 k.o. 1349- Dovško

**ZEMLJIŠČE:**

Skupna površina:  $68,00 \text{ m}^2 \times 12,74 \text{ €/m}^2 = 866,32 \text{ €}$

**Zaključek:**

Skupna ocenjena tržna vrednost nepremičnin na zemljišču s parcelno št. 1532 k.o. 1349- Dovško, na zemljišču je zgrajen lesen objekt- hiša, stavba št. 581, ki pa je brez vrednosti. Ocenjena vrednost zemljišča pod stavbo in funkcionalnega zemljišča znaša 866,32 €

KARTUŠ Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče je lastnik nepremičnin do  $\frac{1}{4}$ , tako njegov delež znaša na dan 15.10.2024  $866,32 \times \frac{1}{4} = \mathbf{216,58 \text{ €}}$

Ocenjevalec:  
KOMAR Milan, gr. teh.



**07 PRILOGE**



Parceli št. 1532 in 73 k.o. 1349- Dovško, po namenski rabi kmetijsko zemljišče





Parceli št. 1532 in 73 k.o. 1349- Dovško, komunalna infrastruktura



Stavba št. 581 k.o. 1349- Dovško (lesena hiša )





Stavba št. 629 k.o. 1349- Dovško (lesen hlev )



Nedograjena stavba, brez številke





Nedograjena stavba, brez številke



Dostop do stavb



## 08 IZJAVA OCENJEVALCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, prikazani in 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 nobenih sedanjih in prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena nepremičnine zadeva.
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti nepremičnine ni vezano na vnaprej določeno vrednost imetja ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.
- sem od zunaj osebno pregledal stanje ocenjevanega imetja.
- 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 določiloma SPS – 2.
- sem pri izdelavi tega poročila o oceni vrednosti v celoti spoštoval določila Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, slovenski prevod), International Valuation Standards Council, (IVSC).
- Na ogledu mi je bil vstop v objekte ni bil omogočen, nobenega od pozvanih ni bilo na ogledu.  
Pri izdelavi poročila o vrednosti nepremičnine sem uporabil javno dostopne podatke portala GuRS, ETN, TRGOSKOP tržne analize in lastne dolgoletne izkušnje.

