

CENITVENO POROČILO

o vrednosti nepremičnine parc. št. *185 k.o. Hrušica ter stavbnih delov nepremičnin parc. št. 47 in 188/4 k.o. Hrušica v Hrušici in okolici

PREDMET: Nepremičnina parc. št. *185 k.o. Hrušica (stavbno zemljišče), stavbni del nepremičnine
CENITVE: 47 k.o. Hrušica (stavbno zemljišče) in stavbni del nepremičnine parc. št. 188/4 k.o. Hrušica
(vodno zemljišče)
VALUTA: 9. december 2021
LOKACIJA: Hrušica in okolica
OBČINA: Mestna občina Novo mesto
UPRAVNA ENOTA: Novo mesto
LASTNIŠTVO: Brulc Boštjan, Hrušica 26, 8000 Novo mesto
NAROČNIK: OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 26,
CENITVE: 8000 Novo mesto
ZADEVA: 0530 I 231/2021
UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
DOLŽNIK: Brulc Boštjan, Hrušica 26, 8000 Novo mesto



OCENJEVALEC: **PENCA BRANE, univ. dipl. inž. grad.**
Sodni cenilec za gradbeništvo
Dol. Mokro Polje 1, 8310 Šentjernej
Odločba Ministrstva za pravosodje št. 165-04-7550 z dne 25.2.2004



1.0. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

1.1. Osnovni podatki

- Cenitev nepremičnin je opravljena na zahtevo Okrajnega sodišča v Novem mestu in na osnovi sklepa navedenega sodišča št. 0530 I 231/2021 z dne 28.10.2021 za namen izvršilnega postopka.
- Za ocenitev so v navedenem sklepu določene nepremičnine: parc. št. 349, 350, 351/1, 352, 41/1, 47, 587/2, 587/1, 578, 577, 566, 565, 496, *185, 133, 134, 188/3, 188/4 in 348 k.o. Hrušica.
- Za ocenjevanje pa smo v navedenem sklepu imenovani: cenilec kmetijske stroke Okleščen Darko, Koštialova 41, 8000 Novo mesto, cenilec gozdarske stroke Tavčar Borut, Lamutova 9, 8000 Novo mesto in cenilec gradbene stroke Penca Branko.
- Predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je celotna nepremičnina parc. št. *185 k.o. Hrušica (stavbno zemljišče) ter stavbna dela nepremičnin parc. št. 47 in 188/4 k.o. Hrušica (stavbno oziroma vodno zemljišče). Nestavbna dela nepremičnin parc. št. 47 in 188/4 k.o. Hrušica ter vse ostale zgoraj navedene nepremičnine so kmetijsko oziroma gozdno zemljišče in so predmet ocenjevanja cenilcev gozdarske in kmetijske stroke.
- Predmeti ocenjevanja so ocenjeni v evrih (EUR, €), brez upoštevanja bremen, brez davkov, taks in stroškov prodaje.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na dan **9. decembra 2021**.

1.2. Obseg dela

- Ogled: Razpisan je bil za dne 9.12.2021. Ogleda sva se udeležila gozdarski cenilec Tavčar Borut in gradbeni cenilec Penca Branko. Dolžnika na ogled ni bilo. Ker je bil na dan ogleda sneg, je bil ogled nepremičnin izven domačije opravljen naknadno, 21. decembra 2021. Za vse nepremičnine je bil opravljen vizualni ogled, brez podrobnega pregleda posameznih elementov nepremičnin.
- 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. Objektov pa na obravnavanih zemljiščih ni.
- Odgovornost za natančen opis stanja nepremičnine: 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.
- Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: Podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru, zato ocenjevalec za natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov ne prevzema odgovornosti.
- Obstoj kakršnihkoli informacij o stanju tal: Informacije in podatki o stanju tal 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.
- Obravnavane nepremičnine imajo 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. Parcele v naravi nimajo jasnih mej. To lahko ugotavlja le pooblaščen geodet. Opozorim na potrebnost predhodnega postopka določitve natančne meje in lege stavb, do tedaj je ta izračun informativni, saj obstaja možnost odstopanja informativnih podatkov od dejanskega stanja na terenu. Po mapni kopiji namreč izgleda, da bi na zemljišču parc. št. *185 k.o. Hrušica lahko stal del stanovanjske hiše, vendar pa je v portalu Prostor navedeno, da je zemljišče parc. št. *185 k.o. Hrušica brez stavbe in tako je tudi ocenjeno.
- Omejitve uporabe, razširjanja ali objave: Cenitveno poročilo je izdelano in velja le za naročnika in sicer za predmet, namen in čas, ki so navedeni v poročilu in predstavlja tajnost. Posedovanje tega poročila ali kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve ocenjevalca. Vsebinsko poročilo se lahko razkrije osebam, ki jim je to potrebno za podan namen uporabe ocene. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se tudi ne more smatrati kot tako. Cenitveno poročilo v sedanjih razmerah ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga tudi ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Ocenjena vrednost

je zgolj informacija o vrednosti stvari. Razlaga tega poročila pred sodiščem ali naročniku mora biti posebej dogovorjena. Prav tako mora biti posebej dogovorjena aktualizacija ali dopolnitev tega poročila zaradi okoliščin, ki so nastopile po dnevu ocenjevanja.

1.3. Podlaga vrednosti

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

1.4. Način ocenjevanja vrednosti

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

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

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

Skladno z MSOV naj bi se za ocenjevanje uporabil tisti način, za katerega se lahko pridobi največ zanesljivih poodatkov. Za oceno vrednosti stavbnih zemljišč se običajno uporablja samo način tržnih primerjav in tako je tudi za oceno obravnavanih nepremičnin (stavbna zemljišča) uporabljen samo način tržnih primerjav.

1.5. Upoštevani predpisi, normativi, dokumentacija in viri

- Sklep o popisu in cenitvi nepremičnin št. 0530 I 231/2021 z dne 28.10.2021 (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Obvestilo o razpisu ogleda št. I 231/2021 z dne 9.11.2021 (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Obvestilo - navodilo št. 0530 I 231/2021 z dne 9.11.2021, da v primeru, če mi dolžnik ne bo omogočil vpogleda v notranjost objekta, napravim cenitev na osnovi zunanega 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);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) - (International Valuation Standards Council, Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV));
- 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, 16/2018, 6/2019-LP 1103 in 12/2021-LP 2177);
- Izpis iz portala Piso z dne 1.11.2021 za nepremičnine parc. št. *185 in 47 k.o. Hrušica (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; <http://www.geoprostor.net/piso>; Piso Mestna občina Novo mesto);
- Izpis iz portala Piso z dne 1.11.2021 za nepremičnine parc. št. 188/4 k.o. Hrušica (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; <http://www.geoprostor.net/piso>; Piso Mestna občina Novo mesto);
- Izpisi iz portala Prostor z dne 1.11.2021 za nepremičnine parc. št. *185, 47, 188/4 in 17/9 k.o. Hrušica (vir: Geodetska uprava Republike Slovenije; javni vpogled v nepremičnine);
- Sestavljeni izpisi za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnine parc. št. *185, 47, 188/4 in 17/9 k.o. Hrušica, z dne 2.11.2021 (Informacijski sistem eZK);
- 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);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020 (Geodetska uprava Republike Slovenije, avgust 2021);
- Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtletno (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 in ogled predmetov cenitve.

1.6. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;

- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitve v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno, pregledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja, 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 določiloma SPS-2 in MSOV.

2.0. PODATKI O PREDMETIH OCENJEVANJA

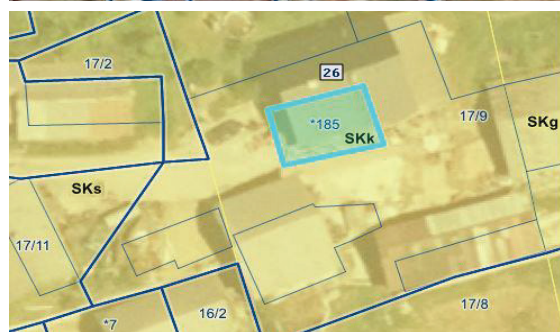
2.1. Podatki o stavbnem zemljišču

Zemljišče parc. št. *185 k.o. Hrušica se nahaja na domačiji z naslovom hrušica 26. Domačija se nahaja v vaškem okolju, sredi vasi Hrušica. Zemljišče v naravi predstavlja makadamsko dvorišče, mogoče tudi del stavbišča stanovanjske hiše. Parcele na domačiji v naravi nimajo jasnih mej. Parcelne meje lahko ugotavlja le pooblaščen geodet. Opozorim na potrebnost predhodnega postopka določitve natančne meje in lege stavb, do tedaj je ta izračun informativni, saj obstaja možnost odstopanja informativnih podatkov od dejanskega stanja na terenu. Po mapni kopiji bi namreč lahko na zemljišču parc. št. *185 k.o. Hrušica stal del stanovanjske hiše. V Gurovem portalu Prostor pa je zemljišče parc. št. *185 k.o. Hrušica brez stavbe in tako je tudi ocenjeno.

Po namenski rabi pa je obravnavano zemljišče v celoti stavbno.

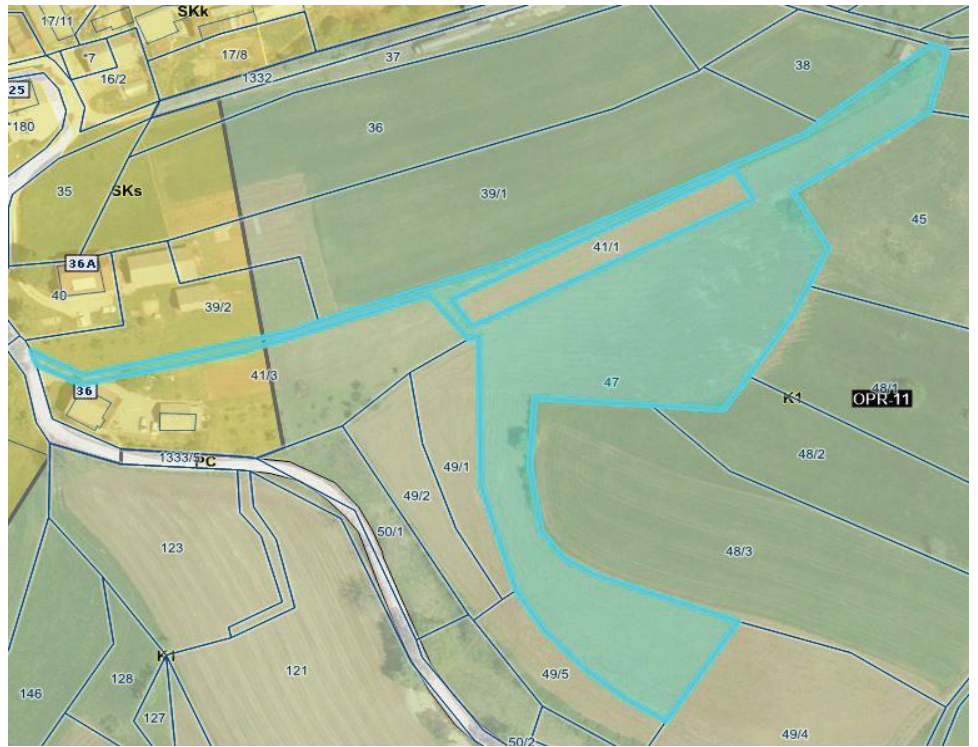
Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe: lokacija je ali jo je možno priključiti na električno, vodovodno in telekomunikacijsko omrežje.

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



Lokacija zemljišča parc. št. 47 k.o. Hrušica se nahaja na robu naselja Hrušica. Stavbni del nepremičnine predstavlja dostopno pot na njivo oziroma travnik. Po namenski rabi je parcela delno stavbna in delno kmetijska. Površina stavbnega dela je upoštevana po podatkih Gursa. Lokacija ima možnost priključkov na elektriko, vodovod in telefon. Dostop je asfalten.



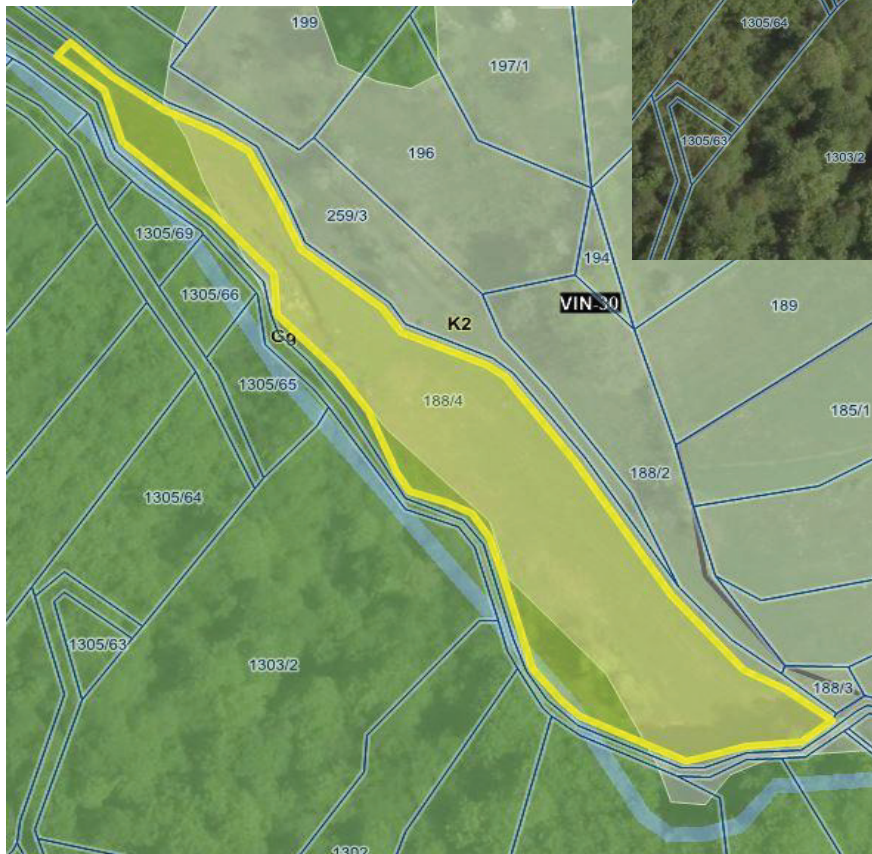


Lokacija zemljišča parc. št. 188/4 k.o. Hrušica pa je južno od naselja Hrušica, ob potoku Klamfer, cca 250 m pred Brulčevim mlinom. Sama parcela se razteza ob potoku in je dolga cca 250 m.

V naravi je zemljišče travnik in gozd, malo pa se ga dotika tudi potok Klamfer.

Po namenski rabi pa je zemljišče delno stavbno (celinske vode = 66 m²), ostali del pa je kmetijsko oziroma gozdno zemljišče.

Razdelitev za stavbni del je upoštevana po podatkih Gursa. Komunalnih vodov ni v bližini, dostopa z javne poti tudi ni.



Zap. št.	Zemljišče parc. št.	k.o.	Površina zemljišča m ²	Razdelitev zemljišča (m ²)				
				stavbno Psz	ceste Pc	celinske vode Pcv	kmetijsko Pkz	gozdno Pgz
1	*185	1488-Hrušica	72	72	0	0	0	0
2	47	1488-Hrušica	7.578	152	0	0	7.426	0
3	188/4	1488-Hrušica	6.605	0	0	66	5.416	1.123

2.3. Podatki o nepremičnini iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije

Zap. št.	Opis nepremičnine (oktober 2021)	Vrednost nepremičnine
1	Nepremičnina parc. št. *185 k.o. Hrušica: --- zemljišče parc. št. *185 k.o. Hrušica: po katastrskih podatkih površine 72 m ² ; dejanska raba: poseljeno zemljišče 44,4 % (32 m ²) in poseljeno zemljišče tloris stavbe 55,6 % (40 m ²); namenska raba: v celoti površine podeželskega naselja; lokacija: Hrušica; vrednost: 188 € (2,61 €/m ²).	188 €
2	Nepremičnina parc. št. 47 k.o. Hrušica: --- zemljišče parc. št. 47 k.o. Hrušica: po katastrskih podatkih površine 7.578 m ² ; dejanska raba: v celoti kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov; namenska raba: površine podeželskega naselja 2,0 % (152 m ²) in najboljša kmetijska zemljišča 98,0 % (7.426 m ²); naselje: Hrušica; vrednost: 7.002 € (0,92 €/m ²).	7.002 €
3	Nepremičnina parc. št. 188/4 k.o. Hrušica: - zemljišče parc. št. 188/4 k.o. Hrušica: po katastrskih podatkih površine 6.605 m ² ; dejanska raba: kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov 75,1% (4.960 m ²), vodno zemljišče 15,2% (1.004 m ²), kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov vodno zemljišče 6,2% (410 m ²) in gozdno zemljišče vodno zemljišče 3,5% (231 m ²); namenska raba: gozdno zemljišče 17,0% (1.123m ²), celinske vode 1,0% (66 m ²) in druga kmetijska zemljišča 82% (5416 m ²); naselje: Hrušica; vrednost: 9.083 € (1,38€/m ²)	9.083 €
4	Skupaj	16.273 €

3.0. ANALIZA PODATKOV

3.1. Možnosti uporabe lokacije in naigospodarnejša uporaba nepremičnine

Lokacija domačije (Hrušica 26) se nahaja na podeželju in sicer v vaškem okolju, kjer prevladuje individualna stanovanjska zazidava v kombinaciji s kmetijskimi objekti. Po osnovni namenski rabi se lokacija nahaja v območju stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa v območju površin podeželskega naselja (SKk - površine kmetij), kjer je dopustna gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov, če so namenjeni dejavnostim v območju. V območju so dopustne naslednje dejavnosti: bivanje, kmetovanje, gostinstvo, turizem, predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, trgovina, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki ne povzročajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa, seveda če je dovolj velika gradbena parcela za nemoteno delovanje stavbe in za ureditev dovolj parkirišč za stanovalce, zaposlene in obiskovalce, če je možna neposredna navezava na prometno infrastrukturo in če ne povzroča bistveno povečanih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (hrup in druge emisije). Površina prostorov za dejavnost lahko znaša do 60 m², za turizem na kmetiji in dopolnilne dejavnosti na kmetijah pa je ta površina lahko večja.

Lokacija se nahaja v enoti urejanja prostora z oznako HRU/1 - Hrušica, vas). Ob cerkvi in/ali ob kapelici na križišču se lahko oblikuje jedro vasi. S posegi na vzhodnem robu vasi se oblikuje kvaliteten rob naselja. V zaledju vasi so dopustni le gospodarski in pomožni objekti, stanovanjske hiše pa le, če je omogočen neposreden javni dostop.

Lokacija zemljišča parc. št. 47 k.o. Hrušica se nahaja na podeželju in sicer v vaškem okolju, na robu vasi, kjer prevladuje individualna stanovanjska zazidava v kombinaciji s kmetijskimi in gospodarskimi objekti. Parcela senahaja v isti enoti urejanja kot domačija: HRU/1, vas. Po osnovni namenski rabi se lokacija nahaja v območju stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi pa v območju površin podeželskega naselja (SKs), kjer je dopustna gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter gradbeno inženirskih objektov, če so namenjeni dejavnostim v območju. V obravnavanem območju so dopustne naslednje dejavnosti: bivanje, kmetovanje, gostinstvo, turizem, predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, trgovina, storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti, ki ne povzročajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa, seveda če je dovolj velika gradbena parcela za nemoteno delovanje in za ureditev dovolj parkirišč za stanovalce, zaposlene in obiskovalce, če je možna neposredna navezava na prometno infrastrukturo in če ne povzroča bistveno večjih negativnih vplivov na bivanje in bivalno okolje (hrup in druge emisije). Površina prostorov za dejavnost lahko znaša do 120 m², za dopolnilne dejavnosti na kmetijah pa je ta površina lahko večja.

Lokacija parcele pod vasjo Hrušica, ob kateri teče potok Klamfer (Hrušica, ob potoku) se nahaja na podeželju in sicer izven vasi, kjer ni stavb. Po namenski rabi je zemljišče večji del kmetijsko oziroma gozdno, manjši del pa vodno (celinske vode = VC).

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 želel postaviti kaj takega, kar že sedanji predpisi ne dovoljujejo, saj je nabor možnih dejavnosti in objektov kar širok. Ocenjujem tudi, da v bližnji prihodnosti tudi ne bo prišlo do spremembe družbenega plana, saj lokacija ni toliko zanimiva, da bi se morebitni kupci oziroma investitorji odločili za spremembo družbenega plana.

Na osnovi navedenega sklepam, da sedanja uporaba predmetne nepremičnine oziroma zemljišča ustreza najgospodarnejši uporabi, opredeljeni v veljavni urbanistični dokumentaciji.
Od upravnega in občinskega središča Novega mesta je lokacija oddaljena 10,5 km, od avtocestnega priključka Novo mesto vzhod pa 12,5 km.

3.2. Značilnosti trga nepremičnin

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

Leta 2020 je bilo v Sloveniji evidentiranih 31.800 kupo-prodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala pko 2,2 milijarde evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 %, njihova skupna vrednost pa za 21 %.

Število prodanih stanovanjskih hiš v letu 2019 je bilo 6.493, v letu 2020 pa 5.907, kar pomeni da je prodaja za 9 % padla.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Sloveniji je leta 2020 znašala 107.000 €.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Ljubljani je leta 2020 znašala 290.000 €.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašala 66.000 €. Povprečna površina prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašala 126 m², s povprečno letnico izgradnje 1975 in s povprečno površino zemljišča 990 m².

Število prodanih stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašalo 229.

Število prodanih stanovanj v letu 2019 je bilo 11.185, v letu 2020 pa 8.832, kar pomeni da je prodaja za 21 % padla.

Povprečna cena prodanih stanovanj v Sloveniji je leta 2020 znašala 1.750 €/m².

Povprečna cena prodanih stanovanj v Ljubljani je leta 2020 znašala 2.960 €/m².

Povprečna cena prodanih stanovanj v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašala 1.680 €/m². Povprečna površina je znašala 53 m², povprečno leto zgraditve pa je bilo 1978.

Število prodanih stanovanj v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašalo 205.

Število prodanih garaž v letu 2019 je bilo 1.936, v letu 2020 pa 1.571, kar pomeni da je prodaja za 19 % upadla.

Število prodanih pisarn v letu 2019 je bilo 1.454, v letu 2020 pa 1.040, kar pomeni da je prodaja za 28 % upadla.

Število prodanih lokalov v letu 2019 je bilo 948, v letu 2020 pa 646, kar pomeni da je prodaja za 32 % upadla.

Število prodanih parkirnih mest v stavbah v letu 2019 je bilo 2.746, v letu 2020 pa 2.172, kar pomeni da je prodaja za 21 % upadla.

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči se je leta 2020, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino povečal. Število prodaj leta 2019 je bilo 5.678, leta 2020 pa 5.915, kar pomeni povišanje za 4 %. Površina prodanih zazidljivih zemljišč leta 2019 je znašala 643 ha, leta 2020 pa 679 ha, kar pomeni povišanje za 6 %.

Povprečna cena prodanih zemljišč za gradnjo v Sloveniji je leta 2020 znašala 46 €/m².

Povprečna cena prodanih zemljišč za gradnjo v Ljubljani je leta 2020 znašala 311 €/m².

Povprečna cena prodanih zemljišč za gradnjo v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašala 30 €/m².

Število prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš v Novem mestu in okolici je leta 2020 znašala 233, prodana površina teh zemljišč pa je znašala 15,71 hektarov. Povprečna površina prodanih zazidljivih zemljišč je znašala 850 m².

Število prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2019 je bilo 9.100, v letu 2020 pa 8.124, kar pomeni da je prodaja za 11 % upadla. Prodana površina kmetijskih zemljišč leta 2019 je znašala 5.607 hektarov, leta 2020 pa 4.279 hektarov, kar pomeni upad za 24 %.

Srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov na ravni države je v letu 2020 znašala 1,45 €/m²; srednja velikost prodanih kmetijskih zemljišč pa 3.600 m².

Srednja cena kmetijskih zemljišč v Dolenjskem območju in Beli Krajini je v letu 2020 znašala 1,12 €/m²; srednja velikost prodanih kmetijskih zemljišč pa 3.100 m².

Število prodanih gozdnih zemljišč v letu 2019 je bilo 3.371, v letu 2020 pa 2.845, kar pomeni da je prodaja za 16 % upadla. Prodana površina gozdnih zemljišč leta 2019 je znašala 5.185 hektarov, leta 2020 pa 4.956 hektarov, kar pomeni upad za 4 %.

Srednja cena gozdnih zemljišč brez trajnih nasadov na ravni države je v letu 2020 znašala 0,58 €/m²; srednja velikost prodanih gozdnih zemljišč pa 8.100 m².

Srednja cena gozdnih zemljišč na Dolenjskem in Kočevskem območju je v letu 2020 znašala 0,60 €/m²; srednja velikost prodanih kmetijskih zemljišč pa 8.200 m².

4.0. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

4.1. Ocenjevanje vrednosti stavbnega zemljišča (način tržnih primerjav)

4.1.1. Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb

Zap. št.	Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb	Cene primerjav €/m ²
1	Pp1 = 1. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 423.301, feb.2019): Dolž , zazidljivo zemljišče površine 61 m ² (parc. št. 1067/19 k.o. Cerovec), ki je v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja). Dostop asfalten. Ko-	

	munalna infrastruktura: v bližini elektrika, vodovod, kanalizacija in telefon. Prodajna cena je znašala 1.220 €, cena po m2 pa	20,00
2	Pp2 = 2. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 519.956, nov.2020): Velike Brusnice , stavbno zemljišče površine 243 m2 (parc. št. 251/1 k.o. Brusnice), ki je v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja). Dostop asfalten. Komunalna infrastruktura: v bližini elektrika, vodovod, kanalizacija in telefon. Prodajna cena je znašala 7.000 €, cena po m2 pa	28,81
3	Pp3 = 3. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 536.974, mar. 2021): Veliki Cerovec , zazidljivo zemljišče površine 18 m2 (parc. št. 4588/4 k.o. Cerovec), ki je v celoti stavbno zemljišče (17 m2 površine podeželskega naselja in 1 m2 površina cest). Dostop asfalten. Komunalna infrastruktura: v bližini elektrika, vodovod in telefon. Prodajna cena je znašala 360 €, cena po m2 pa	20,00
4	Pp4 = 4. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 630.025, nov. 2021): Potov Vrh , pri cerkvi; zazidljivo zemljišče površine 42 m2 (parc. št. 1818/10 k.o. Potov vrh), ki je v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja). Dostop asfalten. Komunalna infrastruktura: v bližini elektrika, vodovod, kanalizacija in telefon. Prodajna cena je znašala 840 €, cena po m2 pa	20,00
5	Pp5 = 5. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 369.626, jan. 2018): Dolenji Suhadol , stavbno zemljišče površine 45 m2 (parc. št. 3766/4 k.o. Brusnice), ki je v celoti stavbno zemljišče (2 m2 površine podeželskega naselja in 43 m2 površina cest). Dostop asfalten. Komunalna infrastruktura: v bližini elektrika, vodovod, kanalizacija in telefon. Prodajna cena je znašala 900 €, cena po m2 pa	20,00
6	Pp6 = 6. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 403.162; sep.2018): Črmošnice pri Stopičah , ob cesti proti Šentjoštu zazidljivo zemljišče površine 429 m2 (parc. št. 54/1 in 1839/4 k.o. Stopiče), od katerega je 247 m2 stavbnega zemljišča (površine podeželskega naselja) in 182 m2 gozdnega zemljišča; z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, kanalizacijo, telefon in asfaltno cesto. Prodajna cena je znašala 5.000 €. Ob upoštevanju cene gozdnega zemljišča po 0,50 €/m2, bi vrednost gozdnega dela nepremičnine znašala 91 €, vrednost stavbnega dela nepremičnine pa 4.909 €, oziroma	19,87
7	Pp7 = 7. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 583.563; okt.2021): Mali Orehek , pot, delno stavbno zemljišče površine 139 m2 (parc. št. 2787/4 k.o. Zajčji vrh), od katerega je 117 m2 stavbnega zemljišča (površine podeželskega naselja in površine razpršene poselitve) in 22 m2 kmetijskega zemljišča; z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, telefon in asfaltno cesto. Prodajna cena je znašala 1.810 €. Ob upoštevanju cene kmetijskega zemljišča po 1,50 €/m2, bi vrednost kmetijskega dela nepremičnine znašala 33 €, vrednost stavbnega dela nepremičnine pa 1.777 €, oziroma	15,19

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

		Indeks = Tekoče četrtletje / zadnje četrtletje preteklega leta							
▪ četrtletje		2019-Q1	2019-Q2	2019-Q3	2019-Q4	2020-Q1	2020-Q2	2020-Q3	2020-Q4
	▪ indeks	1,011	1,026	1,046	1,048	1,010	1,030	1,031	1,052
▪ četrtletje		2021-Q1	2021-Q2	2021-Q3-oc		2021-Q4-ocena			
	▪ indeks	1,031	1,077	1,090	1,100				
▪ časovna prilagoditev od februarja 2019 do decembra 2021: 2019Q4/2019Q1x2020Q4x2021Q4 =								lp1 =	1,200
▪ časovna prilagoditev od novembra 2020 do decembra 2021: 2020Q4/2020Q4x2021Q4 =								lp2 =	1,100
▪ časovna prilagoditev od marca 2021 do decembra 2021: 2021Q4/2020Q1 =								lp3 =	1,067
▪ časovna prilagoditev od novembra 2021 do decembra 2021: 2021Q4/2020Q4 =								lp4 =	1,000

4.1.3. Prilagoditve primerjav

Opis prilagoditve: (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
	Dolž	Velike Brusnice	Veliki Cerovec	Potov Vrh
1. Časovna prilagoditev = pč	1,200	1,100	1,067	1,000
2. Prilagoditev na pogoje = pp • prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/prodaja/prodaja)	1,00 1,000	1,00 1,000	1,00 1,000	1,00 1,000
3. Prilagoditev na lokacijo, kraj = pl: Hrušica (boljša/boljša/podobna/podobna)	0,900	0,850	1,000	1,000
4. Prilagoditev na fizične lastnosti = pfl • oblika-uporabnost za gradnjo: majhna (majhna/srednje-majhna/majhna/majhna) • dostop: služnostna pot • komunalna oprema: dostop, elektrika, vodovod, telefon (boljša, nezazidano/boljša, nezazidano/podobna, nezazidano/boljša, nezazidano)	1,00 0,95 1,00 0,950	0,90 0,95 1,00 0,855	1,00 0,95 1,07 1,017	1,00 0,95 1,00 0,950
5. Končna prilagoditev: $p = pč \times pp \times pl \times pfl =$	1,026	0,799	1,085	0,950

4.1.4. Prilagojene vrednosti primerjav za stavbno zemljišče

Opis	Oznaka	Vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerjave: $Cen-1 = Cpp1 \times p1 =$	Cen-1 =	20,52	€/m2
• prilagojena vrednost 2. primerjave: $Cen-2 = Cpp2 \times p2 =$	Cen-2 =	23,02	€/m2

• prilagojena vrednost 3. primerjave: $Cen-3 = Cpp3 \times p3 =$	$Cen-3 =$	21,70	€/m2
• prilagojena vrednost 4. primerjave: $Cen-4 = Cpp4 \times p4 =$	$Cen-4 =$	19,00	€/m2

4.1.5. Končna prilagojena vrednost m2 stavbnega zemljišča, za gradnjo

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

	Upoštevani deleži posameznih primerjav				Končna prilagojena vrednost		
	dp1	dp2	dp3	dp4	€/m2		€/m2
	25%	25%	25%	25%			
$Zem-1a = dp1 \times Cen-1 + dp2 \times Cen-2 + dp3 \times Cen-3 + dp4 \times Cen-4 =$					21,06	≈	21,00

4.1.6. Cena m2 stavbnega zemljišča, ki se uporablja za poljsko pot

V območju površine cest in poti gradnja običajnih (stanovanjskih, poslovnih, kmetijskih) stavb ni možna, zato je zemljišče omejeno uporabno. Faktor omejene uporabe za tako zemljišče ocenjujem na 0,20.

Opis	Osnovna cena (€/m2)	Faktor omej. uporabe (Fou)	Cena €/m2		Cena €/m2
Cena zemljišča v območju cest: $Zem-2a = Fou1 \times Zem-1a =$	21,00	0,20	4,20	≈	4,00

4.1.7. Cena m2 stavbnega zemljišča v območju površine celinskih voda ob potoku Klamfer

V območju celinskih voda gradnja običajnih (stanovanjskih, poslovnih, kmetijskih) stavb ni možna, zato je zemljišče omejeno uporabno. Faktor omejene uporabe za tako zemljišče ocenjujem na 0,10.

Opis	Osnovna cena (€/m2)	Faktor omej. uporabe (Fou)	Cena €/m2		Cena €/m2
Cena zemljišča v območju voda: $Zem-3a = Fou3 \times Zem-1a =$	21,00	0,10	2,10	≈	2,00

4.1.8. Vrednost stavbnih zemljišč

Opis	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
$STZEM-1 = Zem-185 = Psz1 \times Zem-1a =$	72,00	21,00	=	1.512,00
$STZEM-2 = Stzem-47 = Psz2 \times Zem-2a =$	152,00	4,00	=	608,00
$STZEM-3 = Stzem-188/4 = Psz3 \times Zem-3a =$	66,00	2,00	=	132,00

5.0. ZAKLJUČEK

5.1. Vpliv solastništva oziroma prodaje samo deleža nepremičnin na ocenjevanje

Nepremičnine niso v solastnini in če bo prišlo do prodaje, se ne bo prodajal samo delež nepremičnine, pač pa celotna nepremičnina, zato faktor solastništva oziroma delne prodaje ocenjujem na:	1,00
---	------

5.2. Vrednost deležev posameznih nepremičnin, ki pripadajo dolžniku Brulc Boštjanu

Dolžnik Brulc Boštjan je na vseh treh obravnavanih nepremičninah lastnik v celoti 1/1.

	Vrednost posameznih parcel (€)	Solastniški delež dln	Faktor delne prodaje fdp	Vrednost solastniškega deleža (€)
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. *185 k.o. Hrušica (1/1)	1.512,00	1,0000000	1,00	1.512,00
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. 47 k.o. Hrušica (1/1)	608,00	1,0000000	1,00	608,00
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. 188/4 K.o. Hrušica (1/1)	132,00	1,0000000	1,00	132,00
BOŠTJAN =				2.252,00

5.3. Končna ocena vrednosti

Na osnovi zgoraj navedenih podatkov menim, da tržna vrednost obravnavanih nepremičnin oziroma deležev nepremičnin parc. št. *185, 47 in 188/4 k.o. Hrušica, v Hrušici in okolici, katerih lastnik je Brulc Boštjan, Hrušica 26, 8000 Novo mesto, na dan 9. decembra 2021 znaša:

1	Nepremičnina parc. št. *185 k.o. Hrušica; --- zemljišče parc. št. *185 k.o. Hrušica: po katastrskih podatkih površine 72 m2; lokacija: Hrušica pri Novem mestu; dejanska raba: poseljeno zemljišče 32 m2 in poseljeno zemljišče tloris stavbe 40 m2; namenska raba: v celoti stavbno zemljišče (površine podeželskega naselja).	1.512 €
---	--	---------

2	Stavbni del nepremičnine parc. št. 47 k.o. Hrušica: --- stavbno zemljišče na parc. št. 47 k.o. Hrušica: po katastrskih podatkih površine 7.578 m ² ; lokacija: Hrušica pri Novem mestu, na robu naselja; dejanska raba: v celoti kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov; namenska raba: stavbno zemljišče 152 m ² (površine podeželskega naselja) in najboljša kmetijska zemljišča 7.426 m ² ; predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je samo stavbno zemljišče površine 152 m ² .	608 €
3	Stavbni del nepremičnine parc.št. 188/4 k.o. Hrušica: --- stavbno zemljišče na parc.št. 188/4 k.o. Hrušica: po katastrskih podatkih površine 6.605 m ² ; lokacija: Hrušica pri Novem mestu, okolica, ob potoku Klamfer; dejanska raba: kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov 4,960 m ² , vodno zemljišče 1.004 m ² , kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov vodno zemljišče 410 m ² in gozdno zemljišče vodno zemljišče 231 m ² ; namenska raba: gozdno zemljišče 1.123m ² , celinske vode 66 m ² in druga kmetijska zemljišča 5.416 m ² ; predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je samo stavbno zemljišče površine 66 m ² .	132 €
	Opomba: Parcele v naravi nimajo jasno vidnih mej. To lahko ugotavlja le pooblaščen geodet. Za nepremičnino parc. št. *185 ki.o. Hrušica, bi bil po mojem mnenju potreben predhoden postopek določitve natančne meje in lege stavb; do tedaj je ta zračun informativen, saj obstaja možnost odstopanja informativnih podatkov od dejanskega stanja na terenu.	
4	Skupaj:	2.252 €

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



Penca

Ocenjevalec: Penca Branko