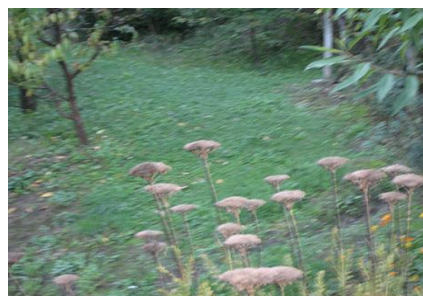
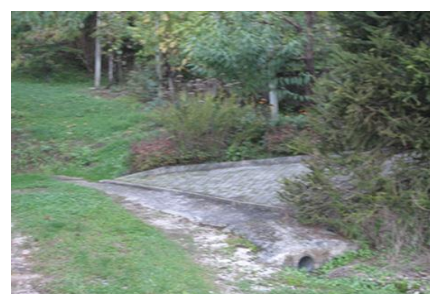
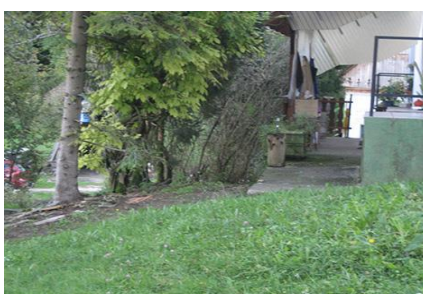


**CENITVENO POROČILO**  
**o vrednosti nepremičnine parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava**  
**v Dobruški vasi 30 pri Škocjanu**

PREDMET CENITVE: **Nepremičnina parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava (stavbno in gozdno zemljišče)**  
VALUTA: **8. oktober 2020**  
LOKACIJA: **Dobruška vas 30, 8275 Škocjan**  
OBČINA: **Škocjan**  
UPRAVNA ENOTA: **Novo mesto**  
LASTNIŠTVO: **MERČNIK Karel, Dobruška vas 30, 8275 Škocjan**  
NAROČNIK CENITVE: **OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto**  
ZADEVA: **0530 I 172/2020**  
UPNIK: **PRAZNIK Ludvik, Grmovlje 5, 8275 Škocjan**  
DOLŽNIK: **MERČNIK Karel, Dobruška vas 30, 8275 Škocjan**



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



## 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. 0530 I 172/2020 z dne 22.7.2020 in 8.9.2020 za namen izvršilnega postopka.
- Za ocenitev sta v navedenem sklepu določeni nepremičnin parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava in parc. št. 562/3 k.o. Mršeča vas.
- Za ocenjevanje sta v navedenem sklepu z dne 22.7.2020 imenovana cenilec kmetijske stroke Okleščen Darko, Koštialova 41, 8000 Novo mesto in cenilec gozdarske stroke Tavčar Borut, Lamutova 9, 8000 Novo mesto; v sklepu z dne 8.9.2020 pa še cenilec gradbene stroke Penca Branko. V zadnjem sklepu je tudi navedeno, da cenilec kmetijske stroke Okleščen Darko ogleda ne bo opravljal, ker ne gre za kmetijska zemljišča.
- Predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je stavbni del nepremičnine parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava. Nestavbni del navedene nepremičnine predstavlja le 24 m<sup>2</sup> zemljišča, od tega po namenski rabi 16 m<sup>2</sup> gozda in 8 m<sup>2</sup> kmetijskega zemljišča. V naravi je tudi kmetijski del zaraščen z gozdom, zato je cenilec kmetijske stroke že predhodno sporočil, da ne bo ocenjeval tega zemljišča. Cenilec gozdarske stroke pa mi je na ogledu sporočil, da zaradi zelo majhne površine tudi on ne bo izdeloval cenitvenega poročila za to parcelo pač pa bo meni sporočil ceno za teh 24 m<sup>2</sup> gozdnega zemljišča, da jih jaz vključim v svoje cenitveno poročilo.
- Celotna nepremičnina parc. št. 562/3 k.o. Mršeča vas pa je gozdno zemljišče in je predmet ocenjevanja cenilca gozdarske stroke.
- Predmeti ocenjevanja so ocenjeni v evrih (EUR, €), brez upoštevanja bremen, brez davkov, taks in stroškov prodaje.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na dan **8. oktobra 2020**.

### 1.2. Obseg dela

- Ogled: Razpisan je bil za dne 8.10.2020. Ogleda sva se udeležila cenilec gozdarske stroke Tavčar Borut in cenilec gradbene stroke Penca Branko. Opravljen je bil vizualni ogled nepremičnine, brez podrobnega pregleda posameznih elementov nepremičnine.
- 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: 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.
- Odgovornost za natančen opis stanja zemljišča: 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.
- Obravnavana nepremičnina ima vknjiženo zaznambo vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice; stvarno služnost - nujno pot v korist vsakokratnih lastnikov bližnjih nepremičnin in nepravo stvarno služnost - služnostno pravico izgradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije elektroomrežja in naprav, v korist Elektra Ljubljana.
- 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. Vsebinsko 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 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 spremeni 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 vrednosti stavbnih zemljišč se običajno uporablja samo način tržnih primerjav in tako je tudi za oceno obravnavanega dela nepremičnine (stavbno zemljišče) uporabljen samo primerjalni način.

Za gozdno zemljišče je upoštevana cena, ki mi jo je sporočil cenilec gozdarske stroke Tavčar Borut.

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

- Sklep o popisu in cenitvi nepremičnin št. 0530 I 172/2020 z dne 22.7.2020 in 8.9.2020 (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Obvestilo št. 0530 I 172/2020 z dne 26.7.2020, da je zemljišče parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava delno tudi stavbno zemljišče (Tavčar Borut, cenilec gozdarke stroke);
- Obvestilo o razpisu ogleda št. I 172/2020 z dne 8.9.2020 (Okrajno sodišče v Novem mestu);
- Obvestilo - navodilo št. 0530 I 172/2020 z dne 8.9.2020, da v primeru, če mi dolжник 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 2017 - MSOV (International Valuation Standards Council, Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV));
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škocjan (Uradni list RS, št. 66/2018);
- Izpis iz portala Piso z dne 8.9.2020 za nepremičnino parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; <http://www.geoprostor.net/piso>; Piso Občina Škocjan);
- Izpis iz portala Prostor z dne 8.9.2020 za nepremičnino parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava (vir Geodetska uprava Republike Slovenije; javni vpogled v nepremičnine);
- Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra za nepremičnino parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava, z dne 8.9.2020 (Informacijski sistem eZK);
- E-sporočilo z dne 11.10.2020 o ceni kmetijsko-gozdnega dela zemljišča parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava (Tavčar Borut, cenilec gozdarke stroke);
- 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=SKOCJAN>;
- Spletna stran [https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi/](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/) (e-sodstvo);
- Spletna stran <http://www.nepremicnine.net>;
- Spletna stran <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> (evidenca trga nepremičnin);
- Spletna stran <http://prostor3.gov.si/javni/> (javni vpogled v nepremičnine);
- Spletna stran Statističnega urada Republike Slovenije <http://www.stat.si/>;
- Arhivski podatki in ogled predmetov cenitve.

### **1.6. Izjava ocenjevalca**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj na-

vedenih 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

Lokacija se nahaja v vaškem okolju. Zemljišče parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava v naravi predstavlja dvorišče in zelenico okoli stavbe.

Po namenski rabi pa je zemljišče večji del stavbno, manjši del pa gozdno in kmetijsko. Razdelitev na stavbno in mestavbno je upoštevana po GURS-u.

Cenilec kmetijske stroke je ugotovil, da tudi kmetijski del parcele dejansko gozdno zemljišče, zato se je s cenilcem gozdarske stroke dogovoril, da se celoten nestavbni del nepremičnine obravnava kot gozdno zemljišče.

Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami individualne rabe: lokacija je ali jo je možno priključiti na električno, vodovodno, telefonsko 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 od regionalne ceste.



Zap. št.	Zemljišče parc. št.	k.o.	Površina zemljišča m <sup>2</sup>	Razdelitev zemljišča (m <sup>2</sup> )				
				stavbno Psz	ceste Pc	zelene površine Pzp	kmetijsko Pkz	gozdno Pgz
1	1070/5	1470-Dobrava	800	776	0	0	0	24

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

Zap. št.	Opis nepremičnine (avgust 2020)	Vrednost nepremičnine
1	<b>Nepremičnina parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava: --- zemljišče parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava:</b> po katastrskih podatkih površine 800 m <sup>2</sup> ; dejanska raba: poseljeno zemljišče 18,6% (149 m <sup>2</sup> ), kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov, poseljeno zemljišče 75,3% (602 m <sup>2</sup> ) in poseljeno zemljišče, tloris stavbe 6,1% (49 m <sup>2</sup> ); namenska raba: druga kmetijska zemljišča 8 m <sup>2</sup> , površine razpršene poselitve 776 m <sup>2</sup> in gozdno zemljišče 16 m <sup>2</sup> ; naselje: Dobruška vas 30, p. Škocjan; vrednost: 839 € (1,05 €/m <sup>2</sup> )	839 €



### 3.0. ANALIZA PODATKOV

#### **3.1. Možnosti uporabe lokacije in najgospodarnejša uporaba nepremičnine**

Lokacija se nahaja na podeželju, v vasi, na območju, kjer prevladuje stanovanjska gradnja v kombinaciji s kmečkimi gospodarstvi in posameznimi lokacijami obrtnega značaja.

Po osnovni namenski rabi se lokacija nahaja v območju stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenska raba pa v območju površin razpršene poselitve (A).

Dopustne gradnje in druga dela: Gradnja objektov, namenjenih bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem, kot je kmetijska in gozdarska dejavnost, gostinstvo, turizem, razvoj dopolnilnih dejavnosti vezanih na odprti prostor (drobna obrt, domača obrt, čebelarstvo, turizem na kmetiji, ipd.) ter nekatere poslovno storitvene dejavnosti.

Tip zazidave: Stanovanjski objekti in kmetijsko-gospodarski objekti; faktor zazidanosti do 0,80; delež zelenih površin vsaj 10%.

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 lokacija ni posebej atraktivna, pa tudi že sedanja zakonodaja omogoča dosti širok spekter objektov, ki se lahko gradijo.

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

Oddaljenost lokacije od občinskega središča Škocjana je 2 km, od upravnega središča Novega mesta 19 km, od avtocestnega priključka Dobruška vas pa 1 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 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 1.850 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni dvig za 5 %. V Ljubljani je povprečna cena rabljenega stanovanja leta 2018 znašala 2.770 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 2.800 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni 1 % zvišanje. V Novem mestu je povprečna cena leta 2018 znašala 1.500 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 1.630 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni porast za 9%. Cena za Novo mesto v letu 2019 je statistično veljala za stanovanje površine 50 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 1.120 €/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, letnik 1974 in z 930 m<sup>2</sup> zemljišča.

Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v Ljubljani je leta 2018 znašala 277.000 €, leta 2019 pa 296.000 € (hiša površine 188 m<sup>2</sup>, letnik 1966 in s 430 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, letnik 1971 in s 560 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, letnik 1976); cena garaže v garažnih hišah 9.600 € (površine 13 m<sup>2</sup>, letnik 1984) in cena parkirnega mesta v garažnih hišah 9.500 € (površine 13 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 1.020 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 14 %. Po statističnih podatkih gre pri povprečni ceni prodanih pisarn v letu 2019 za pisarno površine 130 m<sup>2</sup>, letnik 1980.

Povprečna cena prodanih pisarn v Ljubljani je leta 2018 znašala 1.550 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 1.540 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 1 % (v letu 2019: pisarna površine 135 m<sup>2</sup>, letnik 1980).

Povprečna cena prodanih lokalov v Sloveniji je leta 2018 znašala 950 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 720 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 24 %. Po statističnih podatkih gre pri povprečni ceni prodanih lokalov v letu 2019 za lokal površine 210 m<sup>2</sup>, letnik 1988.

Povprečna cena prodanih lokalov v Ljubljani je leta 2018 znašala 1.840 €/m<sup>2</sup>, leta 2019 pa 1.420 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 23 % (v letu 2019: lokal površine 100 m<sup>2</sup>, 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 takojšnjo 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 €/m<sup>2</sup>; leta 2019 pa 55 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 11 %. Povprečna površina prodanega zazidljivega zemljišča za gradnjo v letu 2019 je znašala 1.420 m<sup>2</sup>. Povprečna cena stavbnih zemljišč v Ljubljani je v letu 2018 znašala 266 €/m<sup>2</sup>; leta 2019 pa 262 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 1 % (2019: povprečna površina prodanega zemljišča 1.180 m<sup>2</sup>).

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 €/m<sup>2</sup>; leta 2019 pa 1,56 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni zvišanje za 7 %. Povprečna površina prodanega kmetijskega zemljišča v letu 2019 je znašala 5.620 m<sup>2</sup>. Povprečna cena kmetijskih zemljišč na območju Dolenjske je v letu 2018 znašala 1,16 €/m<sup>2</sup>; leta 2019 pa 1,30 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni porast za 12 % (2019: povprečna površina prodanega kmetijskega zemljišča na Dolenjskem 5.000 m<sup>2</sup>). Povprečna cena gozdnih zemljišč na ravni države je v letu 2018 znašala 0,56 €/m<sup>2</sup>; leta 2019 pa 0,55 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni znižanje za 2 %. Povprečna površina prodanega gozdnega zemljišča v Sloveniji v letu 2019 je znašala 17.300 m<sup>2</sup>. Povprečna cena gozdnih zemljišč na območju Dolenjske je v letu 2018 znašala 0,59 €/m<sup>2</sup>; leta 2019 pa 0,61 €/m<sup>2</sup>, kar pomeni porast za 3 % (2019: povprečna površina prodanega gozdnega zemljišča na Dolenjskem 13.700 m<sup>2</sup>).

#### 4.0. VREDNOTENJE NEPREMIČNINE

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

Nepremičnina ni v solastnini in se ne bo prodajal samo del nepremičnine, zato faktor solastništva oziroma delne prodaje ocenjujem na:	1,00
---	------

##### 4.2. Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb

Zap. št.	Opis primerljivih prodaj oziroma ponudb	Cene primerjav €/m <sup>2</sup>
1	Pp1 = 1. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 403.290, sep. 2018): <b>Hrastulje pri Škocjanu</b> , zazidljivo zemljišče površine 898 m <sup>2</sup> (parc. št. 3290 k.o. Stara vas), ki je v celoti stavbno zemljišče, možnost priključkov na elektriko, vodovod in telefon; dostop asfalten. Prodajna cena je znašala 26.940 €, oziroma	30,00
2	Pp2 = 2. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 415.799, dec. 2018): <b>Stranje pri Škocjanu</b> , zazidljivo zemljišče površine 542 m <sup>2</sup> (parc. št. 1285 in 1286 k.o. Tomažja vas), ki je v celoti stavbno zemljišče, možnost priključkov na elektriko, vodovod in telefon. Prodajna cena je znašala 16.260 €, oziroma	30,00
3	Pp3 = 3. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 427.473, mar. 2019): <b>Stranje pri Škocjanu</b> , stavbno zemljišče parc. št. 1750/5 k.o. Dobrava (površine 1.495 m <sup>2</sup> ) in ena tretjina zemljišča (poti) parc. št. 1750/4 k.o. Dobrava (celotne površine 114 m <sup>2</sup> , kupljene 38 m <sup>2</sup> ), skupno kupljene površine 1.533 m <sup>2</sup> , v celoti površine razpršene poselitve, z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod in telefon; dostop je. Prodajna cena je znašala 33.250 €, oziroma	21,69
4	Pp4 = 4. primerjava (vir: Cenilec, št. posla: 487.529, jan.2020): <b>Dobruška vas</b> , zazidljivo zemljišče, površine 1.758 m <sup>2</sup> (parc. št. 996/4 k.o. Dobrava), ki je v celoti stavbno zemljišče, z možnostjo priključkov na elektriko, vodovod, telefon in asfaltno cesto. Prodajna cena je znašala 35.500 €, oziroma	20,19
5	Pp5 = 5. primerjava (vir: internetna ponudba, nepremičnine.net, Prenova Marko Bele s.p. Novo mesto, št. oglasa: 6282510, jul.-avg. 2020): <b>Hrastulje</b> pri Škocjanu, zazidljiva parcela površine 744 m <sup>2</sup> ; vsi priključki so ob parceli, dostop asfalten. Ponudbena cena znaša 33.000 €, oziroma	44,35
6	Pp6 = 6. primerjava (vir: internetna ponudba, nepremičnine.net, Kapitelj nepremičnine d.o.o. Novo mesto, št. oglasa: 6255729, jul.-avg. 2020): <b>Bučka</b> , zazidljiva parcela površine 1.185 m <sup>2</sup> ; leži na območju podrobnejše namenske rabe "SKs - površine podeželskega naselja, mešano kmetije in stanovanjske hiše; možen je priklop na vodovodno, električno in širokopasovno omrežje. Urejen dostop - javna pot, asfalt. Parcela je urejena (urejene meje in vidni vsi mejniki). Ponudbena cena znaša 20.000 €, oziroma	16,88
7	Pp7 = 7. primerjava (vir: internetna ponudba, Nepremičnine.net, Nepremičnine Prijatelj d.o.o. Vrhnika, št. oglasa: 6087447, avg. 2020): <b>Dobruška vas</b> , zazidljiva parcela površine 8.446 m <sup>2</sup> ; ob avtocesti Ljubljana-Zagreb, v gospodarsko tehnološkem centru GTC Škocjan, v neposredni bližini izvoza Dobruška vas. Zemljišče je zazidljivo za poslovno gradnjo, sestavljeno je iz več parcel. To so zemljišča parc. št. 1373/1, 1374/5, 1374/6 in 1375 k.o. Dobrava, skupne površine 8.445 m <sup>2</sup> , od katerega je 7.025 m <sup>2</sup> stavbnega (gospodarska cona) in 1.420 kmetijskega zemljišča. Ponudbena cena je 59,00 €/m <sup>2</sup> , kar bi zneslo 498.255 €. Ob	

upoštevanju cene kmetijskega zemljišča po 2,50 €/m <sup>2</sup> , bi vrednost kmetijskega dela parcele znašala 3.550 €, vrednost stavbnega dela parcele pa 494.705 €, oziroma	70,42
---	-------

#### 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-oc	2020-Q4-ocena				
• indeks	1,010	1,030	1,040	1,042				
• časovna prilagoditev od septembra 2018 do avgusta 2020: 2018Q4 / 2018Q3 x 2019Q4 x 2020Q4 =							Ip1 =	1,118
• časovna prilagoditev od decembra 2018 do avgusta 2020: 2018Q4 / 2018Q4 x 2019Q4 x 2020Q4 =							Ip2 =	1,092
• časovna prilagoditev od marca 2019 do avgusta 2020: 2019Q4 / 2019Q2 x 2020Q4 =							Ip3 =	1,080
• časovna prilagoditev od januarja 2020 do avgusta 2020: 2010Q4 / 2020Q1 =							Ip4 =	1,032

#### 4.2.1.3. Prilagoditve primerjav

Opis prilagoditve: (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
	Hrastulje	Stranje pri Škocjanu	Stranje pri Škocjanu	Dobruška vas pri Škocjanu
1. Časovna prilagoditev = pč	1,118	1,092	1,080	1,032
2. Prilagoditev na pogoje = pp				
• prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/prodaja)	1,00	1,00	1,00	1,00
• solastništvo/delna prodaja	1,00	1,00	1,00	1,00
	1,000	1,000	1,000	1,000
3. Prilagoditev na lokacijo, kraj = pl:				
• naselje: Dobruška vas (boljša/podobna/podobna/podobna)	0,85	1,00	1,00	1,00
• bližina Romskega naselja	0,80	1,00	1,00	1,00
	0,680	1,000	1,000	1,000
4. Prilagoditev na fizične lastnosti = pfl				
• oblika-uporabnost za gradnjo: gradnja je ovirana, ker na sredini stoji stavba (primerna/primerna/primerna/primerna)	0,80	0,80	0,80	0,80
• dostop: javna cesta (podoben/podoben/podoben/podoben)	1,00	1,00	1,00	1,00
• komunalna oprema: električna, vodovod, telefon, internet in asfalt (podobna, nezazidano/podobna, nezazidano/podobna, nezazidano/podobna, nezazidano)	1,06	1,06	1,06	1,06
	0,848	0,848	0,848	0,848
5. Končna prilagoditev: p = pč x pp x pl x pfl =	0,645	0,926	0,916	0,875

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

Opis	Oznaka	Vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerjave: Cen-1 = Cpp1 x p1 =	Cen-1 =	19,35	€/m <sup>2</sup>
• prilagojena vrednost 2. primerjave: Cen-2 = Cpp2 x p2 =	Cen-2 =	27,78	€/m <sup>2</sup>
• prilagojena vrednost 3. primerjave: Cen-3 = Cpp3 x p3 =	Cen-3 =	19,87	€/m <sup>2</sup>
• prilagojena vrednost 4. primerjave: Cen-4 = Cpp4 x p4 =	Cen-4 =	17,67	€/m <sup>2</sup>

#### 4.2.1.5. Končna prilagojena vrednost m<sup>2</sup> stavbnega zemljišča

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

	Upoštevani deleži posameznih primerjav				Končna prilagojena vrednost		
	dp1	dp2	dp3	dp4	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
	25%	25%	25%	25%			
Zem-1a = dp1 x Cen-1 + dp2 x Cen-2 + dp3 x Cen-3 + dp4 x Cen-4 =					21,17	≈	21,00

#### 4.2.1.6. Cena gozdnega zemljišča

Ceno je sporočil cenilec gozdarske stroke Tavčar Borut: »G. Okleščen je napisal, da na parceli v Dobravi ni kmetijskega zemljišča, tako, da sem teh 24 m<sup>2</sup> ocenil jaz. Menim, da je glede na status (kmetijsko ali gozd) zemljišča primerna vrednost 1 €/m<sup>2</sup>.« Borut Tavčar

		Cena (€/m <sup>2</sup> )
Zem-1b = Gozdno-zemljišče	=	1,00

#### 4.2.1.7. Vrednost celotnega zemljišča

Opis	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena (€/m <sup>2</sup> )		Vrednost (€)
STZEM-1 = Stzem-1070/5 = Psz1a x Zem-1a =	776,00	21,00	=	16.296,00
GOZD-1 = Gozd-1070/5 = Psz1b x Zem-1b =	24,00	1,00	=	24,00
PARC-1070/5 =			=	16.320,00

## 5.0. ZAKLJUČEK

### 5.1. Končna ocena vrednosti

Na osnovi zgoraj navedenih podatkov menim, da tržna vrednost obravnavane nepremičnine parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava, v Dobruški vasi 30 pri Škocjanu, katere lastnik je MERČNIK Karel, Dobruška vas 30, 8275 Škocjan, na dan 8. oktobra 2020 znaša:

1	<b>Stavbni del nepremičnine parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava: -- stavbno zemljišče na parc. št. 1070/5 k.o. Dobrava:</b> po katastrskih podatkih površine 800 m <sup>2</sup> ; dejanska raba: poseljeno zemljišče 149 m <sup>2</sup> , kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov, poseljeno zemljišče 602 m <sup>2</sup> in poseljeno zemljišče, tloris stavbe 49 m <sup>2</sup> ; namenska raba: druga kmetijska zemljišča 8 m <sup>2</sup> , stavbno zemljišče 776 m <sup>2</sup> (površine razpršene poselitve) in gozdno zemljišče 16 m <sup>2</sup> ; naselje: Dobruška vas 30, p. Škocjan. --- Predmet ocenjevanja v tem cenitvenem poročilu je celotno zemljišče površine 800 m <sup>2</sup> .	16.320 €
2	<b>Skupaj:</b>	<b>16.320 €</b>

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



Ocenjevalec: Penca Branko