

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno stroko  
Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča

Opr. št. 0369 I 303/2022

**POROČILO O VREDNOSTI**  
**SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI,**  
**ZEMLJIŠČU S STANOVANJSKO STAVBO KRKA 39 V NOVEM MESTU, VPISANI V**  
**ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SMOLENJA VAS – 1481:**  
**PARCELA 1481 732/4, ID 1501136, DO 1/2**

**Lastništvo pravic, ki so predmet ocenjevanja:**  
Jože Hočevar, Krka 39, 8000 Novo mesto, do 1/2

**Naročnik:**  
Okrajno sodišče v Novem mestu, Jerebova 2, 8000 Novo mesto  
Opr. št. 0369 I 303/2022

V Ljubljani, 30. december 2023

Okrajno sodišče v Novem mestu  
Jerebova 2, 8000 Novo mesto  
Opr. št. 0369 I 303/2022

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI**  
**SOLASTNINSKE PRAVICE NA NEPREMIČNINI,**  
**ZEMLJIŠČU S STANOVANJSKO STAVBO KRKA 39 V NOVEM MESTU, VPISANI V**  
**ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI K.O. SMOLENJA VAS – 1481:**  
**PARCELA 1481 732/4, ID 1501136, DO 1/2**

**Lastništvo pravic, ki so predmet ocenjevanja:**  
Jože Hočevar, Krka 39, 8000 Novo mesto, do 1/2

V naravi je nepremičnina, parcela 1481 732/4, ID 1501136, stavbno zemljišče s krajno vrstno stanovanjsko stavbo Krka 39 in s pomožnim objektom v Krki pri Novem mestu.  
Predmet ocenjevanja vrednosti: solastninska pravica do 1/2.

**Namen vrednotenja:**

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. 0369 I 303/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti pravic na nepremičnini v izvršilni zadevi opr. št. 0369 I 303/2022. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti<sup>1</sup>, Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. 0369 I 303/2022, ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV. Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda od zunaj in dostopnih podatkov o nepremičnini in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva.

Oceno tržne vrednosti solastninske pravice na nepremičnini pri k.o. Smolenji vrh – 1481 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

**parcela 1481 732/4, ID 1501136, do 1/1**

**85.840 EUR**

Ocenjena vrednost solastninske pravice do 1/2 ni primerna podlaga za sklep o vrednosti nepremičnine do celote.

Ob ogledu je stavba vseljena, tudi s solastnico in z osebami, ki so z njo povezane.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost pri podanem namenu in za podanega uporabnika poročila (sodišče v izvršilnem postopku). Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

<sup>1</sup> Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022, v nadaljevanju MSOV

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra nepremičnin in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, izjeme od MSOV so v poročilu navedene.

Ljubljana, 30. 12. 2023

SODNA CENILKA ZA GRADBENO STROKO

## VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE
- 5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE
- 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI
  - 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
  - 6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI SOLASTNINSKE PRAVICE
- 7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

## IZJAVA, PREDPOSTAVKE

## PRILOGE: PRILOGA

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Poročilo je izdelano dveh izvodih, elektronski izvod oddan na portal eIzvršba je za naročnika ocenjevanja vrednosti, en tiskan izvod pa ostane v arhivu cenilke.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje pisne privolitve. Namen ocenjevanja vrednosti: v izvršilnem postopku, v skladu s členom 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju. Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

# 1 OSNOVNI PODATKI

## 1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnine, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti solastninske pravice na nepremičnini:

parceli 1481 732/4, ID 1501136, do 1/2,  
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja.

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati vsa morebitna bremena in zasedenost objekta. Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičninah obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti<sup>2</sup> in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. opr. št. 0369 I 303/2022.

**1.2 Vrsta pravice** solastninska pravica v izvršilnem postopku

**1.3 Lastništvo** Jože Hočevar, Krka 39, 8000 Novo mesto, do 1/2

**1.4 Naročnik ceditve** Okrajno sodišče v Novem mestu, Jerebova 2, 8000 Novo mesto

**1.5 Namen ocenitve** izvršilna zadeva opr. št. 0369 I 303/2022

## 1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti<sup>3</sup>. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**1.7 Ogled** 17. 11. 2023, z začetkom ob 7:15

**1.8 Datum ocenjevanja vrednosti** 30. 12. 2023

**1.9 Datum poročila** 30. 12. 2023

## 1.10 Identifikacija nepremičnine (vir: Gurs RV in zemljiška knjiga):

Nepremičnina, parcela 1481 732/4, ID 1501136, s krajno vrstno stanovanjsko stavbo Krka 39 in s pomožnim objektom v Krki pri Novem mestu, je vpisana v zemljiško knjigo pri k.o. Smolenja vas – 1481:

parcela	1481 732/4	Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	373	m2	ID 1501136
	ni urejena	poseljena zemljišča, tloris stavbe	26,5	%	
		poseljena zemljišča	73,5	%	

Predmet ocenjevanja vrednosti: solastninska pravica do 1/2.

Dostop z javne površine je urejen.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi v času ocenjevanja<sup>4</sup>, povzetek:

Plombe: /

Lastništvo:

<sup>2</sup> Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV)

<sup>3</sup> MSOV

<sup>4</sup> vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

Jože Hočevar, Krka 39, 8000 Novo mesto, do 1/2

Marija Hočevar, Krka 39, 8000 Novo mesto, do 1/2

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

Pri nepremičnini, do celote, so vknjižene stvarne služnosti:

stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: Na podlagi izročilne pogodbe z dne 24.4.1991, SL 152/91 je vknjižena: a) služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili po že obstoječi poti in b) služnostna pravica rabe dvorišča, in sicer severnega dela te parcele v podaljšku južne meje parc. št. 732/6 na parc. 2190 iste k.o, imetnik pravice: vsakokratni lastnik 732/6

stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2009, je vknjižena služnostna pravica pešpoti in vožnje z osebnimi ter s tovornimi dvoosnimi vozili po asfaltirani cesti, ki poteka po skrajnem zahodnem delu služeče nepremičnine in ob posestni meji s parc. št. 732/8 k.o. Smolenja vas do javne ceste, ki leži na parc. št. 2190/6 k.o. Smolenja vas, kakor je razvidno iz skice, ki je sestavni del pogodbe in je vse označeno s črto rdeče barve. imetnik pravice: vsakokratni lastnik 732/10

stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2009, je vknjižena služnostna pravica rabe dvorišča in sicer severnega dela služeče nepremičnine, ki poteka od posestne meje z nepremičnino parc. št. 732/10 k.o. Smolenja vas in od posestne meje z nepremičnino parc. št. 732/6 k.o. Smolenja vas do podaljška južne meje parc. št. 732/6 k.o. Smolenja vas proti parc. št. 732/8 k.o. Smolenja vas, kakor je razvidno iz skice, ki je sestavni del pogodbe in je vse označeno z modro barvo. imetnik pravice: vsakokratni lastnik 732/10

stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2009, je vknjižena služnostna pravica pešpoti in vožnje z osebnimi ter s tovornimi dvoosnimi vozili po asfaltirani cesti, ki poteka po skrajnem zahodnem delu služeče nepremičnine in ob posestni meji s parc. št. 732/8 k.o. Smolenja vas do javne ceste, ki leži na parc. št. 2190/6 k.o. Smolenja vas, kakor je razvidno iz skice, ki je sestavni del pogodbe in je vse označeno s črto rdeče barve. imetnik pravice: vsakokratni lastnik 732/6

stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 30.11.2009, je vknjižena služnostna pravica rabe dvorišča in sicer severnega dela služeče nepremičnine, ki poteka od posestne meje z nepremičnino parc. št. 732/10 k.o. Smolenja vas in od posestne meje z nepremičnino parc. št. 732/6 k.o. Smolenja vas do podaljška južne meje parc. št. 732/6 k.o. Smolenja vas proti parc. št. 732/8 k.o. Smolenja vas, kakor je razvidno iz skice, ki je sestavni del pogodbe in je vse označeno z modro barvo. imetnik pravice: vsakokratni lastnik 732/6

Pri nepremičnini, pri solastninskem deležu dolžnika do 1/2 je vknjiženih osem hipotek, tudi z zaznambo izvršbe:

čas začetka učinkovanja: 16.07.2010 11:00:00

čas začetka učinkovanja: 26.09.2011 14:24:23

čas začetka učinkovanja: 26.09.2011 14:31:13

čas začetka učinkovanja: 19.01.2012 09:53:37

čas začetka učinkovanja: 20.02.2012 11:53:42

čas začetka učinkovanja: 24.11.2016 15:12:32

čas začetka učinkovanja: 16.12.2016 13:07:16

čas začetka učinkovanja: 26.08.2022 10:31:10

Pri nepremičnini, pri solastninskem deležu solastnice do ½ je vknjižena pravica prepovedi odtujitve: Po notarskem zapisu pogodbe o dosmrtnem preživljanju št. SV 212/19 z dne 29.05.2019 je vknjižena prepoved odtujitve in obremenitve v korist imetnika pravice, dolžnika.

### **1.11 Identifikacija in status ocenjevalca**

Sem sodna cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje.

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Novem mestu, opr. št. 0369 I 303/2022, zaradi ocenitve tržne vrednosti pravic na nepremičnini v izvršilni zadevi opr. št. 0369 I 303/2022.

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana z nameravanimi uporabniki poročila.

### **1.12 Narava in vir informacij, ki jih upoštevam in se nanje zanesem**

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV);
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list RS št. 48/18 s spremembami);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list RS št. 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. list RS št. 199/2021 s spremembami);
- Zakon o katastru nepremičnin (Ur. list RS št. 54/21 s spremembami);
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 1132/22 s spremembami);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, Marec 2023, GURS;
- Informacije iz nepremičninskih agencij nepremicnine.net, analize nepremičninskega portala SLONEP.net;
- strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik;
- strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR;
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

### **1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke**

Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v izvodu poročila, ki ga prejme naročnik, prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Poročilo ni namenjeno poslovnim odločitvam. Poročilo ni namenjeno uporabi za potrebe davčnih postopkov. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenilnega poročila. Izvod cenilnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v zadevi.

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišč, stavb in delov stavb. Ob ogledu dolžnik ni razpolagal z gradbenim dovoljenjem in z uporabnim dovoljenjem. Podatki katastra nepremičnin niso popolnoma skladni z dejanskim stanjem.

Lastništvo na nepremičnini sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa v zemljiški knjigi in je povzeto v točki 1.10. Ob ocenjevanju vrednosti ne razpolagam s podatkom o pridobljenih upravnih dovoljenjih. V zemljiški knjigi niso vključene zaznambe urejanja prostora.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila. Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena. Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino.

Solastninska pravica na nepremičnini je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, nalogo.

Ogled: Dolжник je omogočil ogled dela notranjosti stavbe, ki ga uporablja. Ob ogledu ni razpolagal z gradbenim dovoljenjem in z uporabnim dovoljenjem. Pridobila sem podatke javnih evidenc o nepremičnini. Ocenjujem, da podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti lastninske pravice v izvršilnem postopku.

#### **1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave**

Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Novem mestu, v postopku opr. št 0369 I 303/2022, za podan namen in obseg dela in je zaupno za cenilko/izvedenko in naročnika ter dolžnika in upnike v postopku in imetnike predkupnih pravic po ZIZ. Ni namenjeno kupcem v postopku prodaje na dražbi, ni namenjeno poslovnim odločitvam. Tretjim osebam ne odgovarjam.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila za drug namen, ali ga uporabili za drug namen brez moje pisne privolitve.

Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik, za potrebe izvršilnega postopka, 2. odstavek 178 člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v poročilu prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

V poročilu so uporabljeni podatki portalov, baz podatkov Trgoskop, Cenilec in Gurs Preg in RV, ki vsak zase izrecno določajo uporabo, obdelavo in objavljanje podatkov v skladu s pogoji upravljavcev baz podatkov.

## **2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA<sup>5</sup>**

V letu 2022 je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Nadaljevala se je visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot v letu 2021.

---

<sup>5</sup>vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, Marec 2023, GURS



Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 %, cene hiš pa za 12 %. V primerjavi z letom 2015 so bile v 2022 v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 %, cene hiš za okoli 55 %, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 %.

Stanovanjske nepremičnine:

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah: Cene stanovanj na letni ravni so še najvišje v Ljubljani, v zadnjem četrtletju, prvič po letu 2017, si jih prehitete cene na Obali.

Tabela: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	152	1.740	2.230	2.680	1980	51
LAO NOVO MESTO	97	1.990	2.350	2.800	1976	50
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	38	1.340	1.750	2.140	1981	49
LAO TREBNJE	15	2.280	2.460	2.580	2007	61

vir in vir legende: GURS

Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.950 EUR/m<sup>2</sup>) je bila v 2022 v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na Obali (3.770 EUR/m<sup>2</sup>), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankarano, pa kar za 720 evrov. Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani Alpsko turistično območje (srednja cena 3.580 EUR/m<sup>2</sup>), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Nad slovenskim povprečjem so bile v 2022 še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 EUR/m<sup>2</sup>), na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 EUR/m<sup>2</sup>), ter v Kranju z okolico (2.890 EUR/m<sup>2</sup>). Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju Gorenjske (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzin in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 EUR/m<sup>2</sup>. Tik za njim pa območji Novega mesta z okolico (ki vključuje tudi Trebnje) in Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 EUR/m<sup>2</sup>. Najcenejša stanovanja so bila v Beli Krajini, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 EUR/m<sup>2</sup>) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 EUR/m<sup>2</sup> je bila le še srednja cena stanovanj v Prekmurju (1.140 EUR/m<sup>2</sup>).

Stanovanjske hiše: Cene so v 2022 dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Tabela: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Novo mesto in okolica, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO NOVO MESTO IN OKOLICA	139	59.000	95.000	130.000	1977	140	1.040
LAO OSREDNJA DOLENJSKA	79	62.000	95.000	127.000	1978	143	1.040
LAO DOBRNIČ, GORJANCI	36	38.000	53.000	86.000	1980	83	1.470
LAO NOVO MESTO	18	135.000	180.000	235.000	1974	208	530

vir in vir legende: GURS

Po cenah hiš na prvem mestu ostaja Ljubljana, kjer je srednja pogodbena cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov. Na drugo mesto se je prebila Severna okolica Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov.

Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju Obale (srednja cena 298.000 evrov) in Alpskem turističnem območju (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v Južni okolici Ljubljane (267.000 evrov) in na območju Kranja z okolico (236.000 evrov). Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Cene hiš so bile tudi v 2022 najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1983 in v Vzhodni okolici Ljubljane 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na Krasu, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920.

### Zemljišča: Zemljišča za gradnjo stavb<sup>6</sup>

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 EUR/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2021 se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v letu 2022 rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

Tabela: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše Cena v € (mediana)	Zemljišča za gradnjo Velikost vzorca	Zemljišča za gradnjo Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>6.351</b>	<b>2.400</b>	<b>3.094</b>	<b>132.000</b>	<b>1.637</b>	<b>53</b>
LIUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LIUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LIUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VİPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LIUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRUSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBAL	--	--	24	195.000	25	50

vir in vir legende: GURS

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v Ljubljani, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 EUR/m<sup>2</sup>. Sledita Alpsko

<sup>6</sup> nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma obstoj gradbenega dovoljenja

turistično območje, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 EUR/m<sup>2</sup> in Obala, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 EUR/m<sup>2</sup>. Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 EUR/m<sup>2</sup> so bile še srednje cene v Severni okolici Ljubljane, v Kranju z okolico in na Gorenjskem območju (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč v 2022 prodala po cenah od 130 do 650 EUR/m<sup>2</sup>.

V Celju in Mariboru so bile tudi v 2022 cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 EUR/m<sup>2</sup>. Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v Prekmurju, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 EUR/m<sup>2</sup>. Med najcenejšimi so bili še Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 EUR/m<sup>2</sup>.

### 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE<sup>7</sup>

#### **Načini vrednotenja<sup>8</sup>:**

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

#### **Podlage vrednosti, definicije<sup>9</sup>:**

Uporabim podlago tržne vrednosti: Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

---

<sup>7</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

<sup>8</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

<sup>9</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

Ocenjevanje vrednosti je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV, veljavni od 31. 1. 2022.

Vrednost je presoja ocenjenega zneska ocenjevalca vrednosti v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104 – Podlage vrednosti (v tem primeru tržne vrednosti).

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba: Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Datum ocenjevanja vrednosti – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

#### **4 OPIS IN ANALIZA LOKACIJE<sup>10</sup>**

Opis okolja in dostopa: Nepremičnina, parcela 1481 732/4, je v Novem mestu, v naselju Krka vzhodno od Novega Mesta. Do Krke z glavne, Levičnikove ceste pripelje ozka asfaltirana cesta, v središču naselja se odcepi proti severu in pripele do ocenjevane nepremičnine. Območje je ravninsko do gričevnato. Naselje je gručasto, na bregu reke Krke, širi se v območje kmetijskih zemljišč proti jugu. V naselju prevladujejo stanovanjske stavbe, nekaj je tudi obrtnih delavnic. Obnove stavb že potekajo, na voljo za pozidavo so še stavbna zemljišča.

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS, PISO): Električno omrežje, omrežje elektronskih komunikacij, vodovodno omrežje, kanalizacija. Ceste so ozke, asfaltirane, pločniki niso urejeni.

<sup>10</sup> vir: kataster nepremičnin, GJI, portal PIS, Atlas okolja, Geopedia, GURS-RV, podatki ogleda;

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Novem mestu.

## **5 OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE**

### **5.1 Namenska raba prostora<sup>11</sup>**

Parcela 1481 732/4, je stavbno zemljišče v območju podrobnejše namenske rabe<sup>12</sup> površine podeželskega naselja z oznako SKs v enoti urejanja prostora NM\_S 10. Prikaz namenske rabe prostora je v prilogi.

Druga varovanja in omejitve (vir: občinski prostorski plan, PIS, kataster GJI, registri dediščine, Atlas okolja):

Erozijska območja: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrep

Občina lahko uveljavlja predkupno pravico.

### **5.2 Opis nepremičnine<sup>13</sup>, parcela 1481 732/4, ID 1501136**

Opis stavbe je izdelan ob upoštevanju nekaterih predpostavk, na podlagi podatkov javnih evidenc in ogleda dela stanovanjske stavbe. Stavba je ob ogledu vseljena, v stavbi živi tudi solastnica, verjetno skupaj z osebami, ki so z njo povezane.

Po podatkih katastra nepremičnin je stavba enostanovanjska, v stavbi sta dejansko urejeni dve bivalni enoti, ki nista popolnoma samostojni, etažna lastnina ni urejena.

Po podatkih GURS je stavba izgrajena leta 1968, vendar je podatek lahko negotov, na podlagi ogleda in pregleda podatkov o sosednji stavbi obstaja verjetnost, da je stavba starejša. Na podlagi ogleda ocenjujem, da stanje podatkov v katastru nepremičnin ni popolnoma skladno s stanjem v naravi.

Na podlagi pregleda zgodovinskega stanja nepremičnine v javnih evidencah lahko ocenim verjetnost, da sta bili fasada in strešna kritina obnovljeni v letih 2002 do 2004 (vir: GURS RV). Vendar je bila stavba kasneje, med letoma 2015 do 2019 razširjena z večjim dvoetažnim prizidkom proti jugozahodu, v istem obdobju je bil izdelan tudi nadstrešek za parkiranje s pomožnim prostorom.

Ob ogledu lastnik ni razpolagal z gradbenim dovoljenjem ali z uporabnim dovoljenjem, glede obstoja teh dokumentov obstaja velika negotovost.

Parcela 1481 732/4 je stavbno zemljišče nepravilne oblike, med dvema lokalnima asfaltiranimi cestama, v območju, kjer se teren spušča proti severovzhodu. Stanovanjska stavba je krajna stavba v nizu dveh stavb, južna, zgrajena je tik ob južni parcelni meji tako, da tlorisno z ožjim pasom sega v površino sosednjega zemljišča, občinske ceste (grafični prikaz je v prilogi).

Po podatkih portala GURS je bila stavba izgrajena leta 1968, z obnovami v letih 2002 do 2004. Stavba v času ob ogledu je bila razširjena z večjim prizidkom, v mansardi so bila izvedena obsežna gradbena dela ob izdelavi mansardne bivalne enote, vključno z vgradnjo

<sup>11</sup> vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (UPB1, Dolenjski uradni list, št. 24/22, prostorski plan); grafični listi prostorskega plana; podatki portalov PIS, PISO in Atlas okolja, eprostor GURS RV; natančnost poteka namenske rabe ureja odlok;

<sup>12</sup> Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (UPB1, Dolenjski uradni list, št. 24/22, prostorski plan); grafični listi prostorskega plana; podatki portalov PIS, PISO in Atlas okolja, eprostor GURS RV; natančnost poteka namenske rabe ureja odlok;

<sup>13</sup> vir: kataster nepremičnin, GJI, zemljiška knjiga, portal PISO in PIS, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda, pri opisu stanja upoštevam podatke javnih evidenc in podatke ogleda, ob ocenjevanju vrednosti ne razpolagam s podatkom o izdanih upravnih dovoljenjih, stanje v evidenci nepremičnin se lahko razlikuje od dejanskega stanja

strešnih in izzidanih mansardnih oken. Stavba je grajena masivno, tloris stavbe je pravokoten. Stavba ima klet s pomožnimi prostori, stanovanjsko pritlično etažo in stanovanjsko mansardo. Vstop v stavbo je tik nad ravnijsko terena, dvorišča, v predprostor s hodnikom, ki pripelje do vstopa v pritlično bivalno enoto, stopnišče-lestev, vodi v mansardo, kjer je urejena še druga bivalna enota. Fasada stavbe je izolirana, ometana in slikana, ostrešje je leseno, dvokapno s čopi in z mansardnimi okni. Višina prostorov mansarde je nižja od standardne višine. Tlaki so keramika, lesni materiali in umetni materiali, stene in stropi so ometani in slikani, v mansardi so gips plošče. V vsaki bivalni enoti je sanitarni prostor, in bivalni prostor, iz bivalnih prostorov in sobe mansarde je izhod v ložo. Dostop v klet je po notranjem stopnišču in skozi kletna vrata z zahoda. Prostori so nizki, vsi tudi niso dokončani. Stavba je priključena na razpoložljive vode, ogrevanje je s skupno centralno pečjo na kurilno olje.

Zahodno ob stavbi je v teren vkopana dodatna klet s pomožnimi prostori. Nad kletjo je nadstrešnica za parkiranje vozil z manjšo zaprto uto. Parcela je sicer majhna, vendar so ob stavbi urejene še manjše zelene površine, za del teh površin je možno, da segajo v območje javne površine.

Stavba je sicer starejša a je bila popolnoma obnovljena in razširjena, tako, da večja popravila v času ocenjevanja vrednosti niso bila potrebna. Stavba je bila med letoma 2015 do 2019 razširjena, v tem obdobju je bila izdelana tudi stanovanjska mansarda, ob ogledu dolžnik ne razpolaga z dovoljenji za gradnjo in uporabo, v arhivu zbirka podatkov o graditvi objektov<sup>14</sup> podatkov o izdanih dovoljenjih ni.

Površine<sup>15</sup>, k.o. Smolenja vas – 1454:

Zemljišče: parcela 1481 732/4, stavbno	373 m <sup>2</sup>
--	--------------------

Stavbe na parceli 1481 732/4: Stanovanjska stavba Krka 39, št. stavbe 1481-251

Površina zemljišča pod stavbo	43 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-------------------

Neto tlorisna površina dela stavbe 1	188,5 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	----------------------

uporabna površina dela stavbe 1	231,3 m <sup>2</sup>
---------------------------------	----------------------

Drugi objekti na zemljišču brez katastrskega vpisa: da

Nadstrešnica z zaprto lopo nad vkopanimi prostori

### 5.3 Povzetek

Predmet ocenjevanja je solastninska pravica na nepremičnini, nepremičnino verjetno uporabljajo tudi s solastnico povezane osebe. Solastninski deleži, ki v naravi niso določeni, so za kupce slabo zanimivi zaradi tveganj, ki jih nakup prinaša glede bodoče rabe v skladu s pravicami na nepremičnini. V tem primeru nakup solastninskega deleža predstavlja za kupca zelo veliko tveganje. K tveganosti nakupa dodatno prispeva neurejeno upravno stanje: kupec lahko pričakuje tudi stroške pri pridobivanju gradbenega in uporabnega dovoljenja ter pri urejanju podatkov v katastru nepremičnin.

<sup>14</sup> <https://pis.eprstor.gov.si/pis-ua-jv/seznam.html?mobile=false&lang=sl>

<sup>15</sup> vir: GURS in prostorski plan občine

## 6 OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

### 6.1 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN<sup>16</sup>

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cenitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določilih MSOV uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav<sup>17</sup>: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
- b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
- d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
- e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
- f) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami.

Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

Na donosu zasnovan<sup>18</sup> način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljene letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo :  $V = D / R$

<sup>16</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

<sup>17</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

<sup>18</sup> vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

Nabavno vrednostni način<sup>19</sup> ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta .
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljeni ali neodpravljeni.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

#### Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos,

<sup>19</sup> vir: MSOV



potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

- ali je predvidena uporaba zakonita
- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe
- ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo
- ali je predvidena uporaba finančno izvedljive: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine. Pravico na nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, ni potrebna.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, permiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Pravico na nepremičnini ocenjujem v izvršilnem postopku.

## **6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI SOLASTNINSKE PRAVICE**

### Seznam nepremičnin

parcela 1454 695/1, ID 2683658, do 1/2

Predmet ocenjevanja vrednosti: solastninska pravica

### **Izbira načina ocenjevanja vrednosti:**

Nepremičnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cenitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji. Pri ocenjevanju vrednosti kot predmet ocenjevanja upoštevam sklep sodišča. V tem primeru je predmet ocenjevanja solastninski delež na nepremičninah, v lasti več solastnikov.

Način tržnih primerjav: V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec ni na voljo kvalitetnih podatkov o izvršenih prodajah solastninskih deležev primerljivih nepremičnin, tudi med ponudbami v času ocenjevanja ni ponudb primerljivih nepremičnin, solastninskih deležev na nerazdeljenih nepremičninah. V evidenci transakcij nepremičnin Cenilec so na voljo podatki o prodajah primerljivih nepremičnin, do celote, zaradi ocenjevanja vrednosti solastninskega deleža na nepremičnini v solasti dveh solastnikov, ki je tudi vseljena, je zaradi razpoložljivosti podatkov o oddanih primerljivih nepremičninah način tržnih primerjav manj primeren.

Na donosu zasnovan način: na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki jih je mogoče oddati v najem. Solastninski deleži na nepremičninah so na trgu zelo redko predmet prodaj, omejena je tudi možnost rabe in upravljanja s solastniškim deležem na nepremičninah, ki v naravi niso razdeljene. Nepremičnine, do celote, je mogoče oddajati v najem. Podatki o oddajanju primerljivih nepremičnin v evidencah je dovolj, kvaliteta je primerna. Glede na predmet ocenjevanja vrednosti in glede na razpoložljivost

podatkov, je na donosu zasnovanega načina najbolj primeren za ocenitev vrednosti solastninske pravice.

Nabavnovrednostni način: Na voljo so kvalitetni podatki za ocenitev vrednosti po na donosu zasnovanem načinu, zato nabavnovrednostnega načina ne uporabim.

### **Analiza trga, povzetek:**

Realizirani najemi, obseg pregleda<sup>20</sup>: Vsi realizirani najemi stavb z zemljišči in s stanovanji v Novem mestu po 1. 1. 2021: Trg s stanovanji, ki se oddajajo v Novem mestu je delujoč in aktiven. Med oddanimi stanovanji je največ stanovanj v večstanovanjskih stavbah v stanovanjskih naseljih, teh je tudi v fondu stanovanj, ki se oddajajo največ. Najpogostejše realizirane cene najemnin stanovanj, tudi stanovanj v hišah, so med 7 in 10 EUR/m2/mesec (vir: Cenilec).

Ponudbene cene so nekoliko nad realiziranimi cenami, najpogostejše med 8 in 12 EUR/m2/mesec (vir: nepremicnine.net v času ocenjevanja).

### **Opis postopka ocenjevanja:**

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki lahko prinašajo donos. Ta predstavlja podlago za ocenitev vrednosti nepremičnin. Predpostavlja se, da je podobne nepremičnine moč dati v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Za ocenjevanje vrednosti je način primeren zlasti ker na trgu ni dovolj podatkov o prodajah primerljivih nepremičnin v pogojih prostega trga in glede na predmet ocenjevanja: solastninski delež.

Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu izvedem neposredno kapitalizacijo čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnin je računana z naslednjo enačbo :  $V = D / K$ , kje je :

V .....vrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

K.....mera kapitalizacije

### **Določitev donosa iz poslovanja (D)**

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina lahko prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Uporaba in določitev enote primerjave: Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča, tudi cene ta enoto (sobo, stanovanje, zemljišče s stavbo, proizvod, parkirno mesto). Enota primerjave je uporabna, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje.

Izbrana enota primerjave: oddana oziroma uporabna površina.

---

<sup>20</sup> vir: portal Cenilec

**Prihodek:** Prihodek ocenim z ocenitvijo potencialne, verjetne, najemnine, ki bi jo nepremičnina na trgu lahko dosegla. Najemnina ne vključuje stroškov NUSZ, tekočega vzdrževanja, varovanja, dobave energentov in drugih komunalnih stroškov.

Med realizirani najemi izberem štiri najeme stanovanj v stavbah, ki so čim bolj podobne ocenjevani.

Določitev površine, enote primerjave: Kot enoto primerjave izberem uporabno oziroma oddano površino pri tržnih primerljivkah. Enoto primerjave ocenjevana nepremičnina določim na podlagi odčitanih površin grafičnega portala eProstor GURS RV:

Tlorisna površina pritličja brez hodnika:  $70 \text{ m}^2^{21} - 9 \cdot 2^{22} = 52 \text{ m}^2$

Površina mansarde brez stopnišča:  $95 \text{ m}^2$

Skupaj, enota primerjave za ocenjevano nepremičnino:  $147 \text{ m}^2^{23}$

Prilagoditev zaradi časa sklenitve posla: Posel št. 4 je bil sklenjen v letu 2021, do časa ocenjevanja vrednosti so se cene najemnin stanovanjskih nepremičnin povišale.

Revalorizirana vrednost zneska 600,00 EUR z dne 05. 02. 2021 na dan 30. 12. 2023 znaša 726,00 EUR.

Ocenjevana nepremičnina pred prodajo ni pripravljena na oddajanje, zato izvedem prilagoditev zaradi priprave stavbe na oddajanje kot enkratni strošek, ki se ne kapitalizira. Ocenjena vrednost stroškov, ki se ne kapitalizirajo je prikazana spodaj (tabela: enkratni stroški, ki se ne kapitalizirajo).

Izbrane posle prikažem tabelarično. Tabela primerljivk:

št. najema	1	2	3	4
ref. št. (vir: Cenilec)	756.726	796.899	744.752	528.968
mesečna najemnina, EUR/mesec	480	400	370	600
datum posla	31.10.2023	11.12.2023	13.07.2023	5.02.2021
lokacija, k.o.	Potov vrh	Dobindol	Dobindol	Kandija
lokacija, št. stavbe	572	327	327	447
lokacija: naslov	Veliki Slatnik 6a	Vaška cesta 4	Vaška cesta 4	Ulica Ilke Vaštetove 24
leto izgradnje stavbe	1989	1954, obnova: 2020	1954, obnova: 2020	1980
lega	mansarda	pritličje	pritličje	pritličje
uporabna ali oddana površina, m <sup>2</sup> *	55,6	50,3	45	76,7
prilagoditev cene, EUR/mesec	480	400	370	726
utežena najemnina, EUR/mesec/m <sup>2</sup> *	8,63	7,95	8,22	9,47
utež, %	25	25	25	25
utežena najemnina, EUR/mesec/m <sup>2</sup> *	2,16	1,99	2,06	2,37
indikacijska najemnina, EUR/mesec/m <sup>2</sup> *	8,58			

\*izraženo na enoto primerjave

Verjetna najemnina za stavbno zemljišče s stavbo, konservativno 1.260 EUR/mesec

<sup>21</sup> površina zemljišča pod stavbo pred letom 2006, vir: GURS JV

<sup>22</sup> Površina je delno odčitana, delno ocenjena ob ogledu

<sup>23</sup> Površina odraža ocenjeno količino na podlagi ogleda in je primerna za uporabo izključno za določitev enote primerjave, ne odraža morebitnih drugih izmer oz. površin

Dodatne možnosti prihodka: ne.

Dodatni stroški: enkratni stroški, ki se ne kapitalizirajo 34.710 EUR  
Stroški predstavljajo stroške osnovne ureditve nepremičnine pred oddajanjem: pleskanje in oprema osnovnega ranga v minimalnem obsegu za dve enoti, ter minimalne stroške, ki jih lahko pričakujemo pri urejanju upravnega stanja: pridobitev dovoljenj, ureditev podatkov v katastru nepremičnin:

Strošek, EUR	kos	Cena/enoto	Oc. vrednost
Kuhinja <a href="https://www.pohistvo.si/kuhinjske-omare/kuhinjska-zbirka-mode/kuhinja-set-mode-136.html">https://www.pohistvo.si/kuhinjske-omare/kuhinjska-zbirka-mode/kuhinja-set-mode-136.html</a>	2	1630	3260
dnevna soba <a href="https://www.xxxlesnina.si/p/hom-in-dnevni-regal-barve-hrasta-002737037801">https://www.xxxlesnina.si/p/hom-in-dnevni-regal-barve-hrasta-002737037801</a>	2	1090	2180
Sedežna garnitura <a href="https://www.xxxlesnina.si/p/carryhome-sedezna-garnitura-tkanina-svetlo-siva-temno-siva-002991001701">https://www.xxxlesnina.si/p/carryhome-sedezna-garnitura-tkanina-svetlo-siva-temno-siva-002991001701</a>	2	1049	2098
jedilni kot <a href="https://www.pohistvo.si/jedilne-garniture/jedilnica-set-victorville-312-sonoma-hrast.html">https://www.pohistvo.si/jedilne-garniture/jedilnica-set-victorville-312-sonoma-hrast.html</a>	2	570	1140
Spalnica <a href="https://www.pohistvo.si/jedilne-garniture/jedilnica-set-victorville-312-sonoma-hrast.html">https://www.pohistvo.si/jedilne-garniture/jedilnica-set-victorville-312-sonoma-hrast.html</a>	2	1568	3136
večja spalnica <a href="https://www.pohistvo.si/zbirke-pohistva/zbirka-pohistva-fresno-j/komplet-za-mladinsko-sobo-fresno-j114.html">https://www.pohistvo.si/zbirke-pohistva/zbirka-pohistva-fresno-j/komplet-za-mladinsko-sobo-fresno-j114.html</a>	2	1318	2636
bela tehnika (hladilnik, štedilnik, napa, pralni stroj; vir: bigbang.si)	2	1430	2860
			17310
pleskanje			2400
		skupaj	19.710
urejanju upravnega stanja <sup>24</sup>			15.000
		skupaj	34.710

Določitev vrednosti solastniškega deleža: Predmet ocenjevanja je solastninska pravica. Solastniški delež v naravi ni določen, nepremičnine v skladu s solastniškimi deleži tudi ni mogoče razdeliti brez vlaganj. V primeru solastništva na nerazdeljeni nepremičnini solastniki nepremičnino uporabljajo in z njo razpolagajo, jo uporabljajo in vzdržujejo v skladu z določbami zakonodaje. Solastniški deleži na nepremičninah so slabo tržljivi, kupci se za nakup solastniških deležev na nerazdeljeni nepremičnini redkeje odločajo, previdno. Ob ogledu je stavba vseljena. V skladu s standardi MSOV je potrebno pri ocenjevanju vrednosti upoštevati tudi prenesen obseg pravic na nepremičninah. Glede na lastnosti nepremičnin in izbran način ocenjevanja vrednosti ocenjujem, da dodatna prilagoditev zaradi solastništva ni potrebna.

#### Znižanje prihodka:

Znižanje prihodka iz naslova nezasedenosti: nizko, 0,5 %, v Novem mestu je povpraševanje po stanovanjih za najem

Znižanje prihodka iz naslova neizterljivosti: 10 %, visok odstotek zaradi že obstoječe vseljenosti nepremičnine, solastnica in z njo povezane osebe.

#### Stroški upravljanja in obratovanja:

Stroški upravljanja in obratovanja so tisti stroški, ki običajno bremenijo lastnika nepremičnin, ocenjeno: 400 EUR/leto (zavarovanja) in 400+100 EUR/leto minimalni obseg nadomestitvene rezerve in davščin, skupaj: 900 EUR/leto.

<sup>24</sup> Stroški so minimalni stroški, ki jih je mogoče pričakovati v času ocenjevanja

### Določitev mere kapitalizacije (R)<sup>25</sup>:

Celotna mera kapitalizacije R je določena po metodi neposredne kapitalizacije s pomočjo tričlenskega modela dograjevanja, izpeljanega na podlagi tržnega ravnovesja, ki ga je utemeljil Hendershott (1997) in so ga v Sloveniji izpeljali avtorji Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen in temelji na tržnih pričakovanjih udeležencev nepremičninskega trga, ocenjujem, da je metoda v tem primeru najprimernejša glede na razpoložljivost podatkov. Model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

Celotna mera kapitalizacije  $R = f + p + d$ ; zahtevana donosnost iz najemnin

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja

d – premija za ohranitev glavnice

Donosnost netveganih naložb, f: vir: [http://mf.arhiv-spletisc.gov.si/si/delovna\\_podrocja/vrednostni\\_papirji/obveznice/index.html](http://mf.arhiv-spletisc.gov.si/si/delovna_podrocja/vrednostni_papirji/obveznice/index.html), datum  
zapadlosti RS82, 14.01.2030, donosnost: 1,003 %; opredelitev:  $f = 1,00 \%$

Premija za tveganje, p: vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo in jo določimo empirično. Odvisna je predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine): Premije za tveganje za stanovanjske nepremičnine so med tipi nepremičnin nižje (Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine za hiše in stanovanja); lokacija nepremičnine je primerna, stavba je ob ocenjevanju vseljena, na podlagi pregleda podatkov javnih evidenc o nepremičnini ocenjujem, da je nepremičnina tvegana, zlasti glede upravnih dovoljenj.

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine<sup>1</sup>

Tip nepremičnine	nizko tveganje		normalno tveganje		visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	<b>3,9</b>

Ocenjujem, da je tveganje, ki izhaja zlasti iz naslova predmeta ocenjevanja: solastninska pravica na nerazdeljeni nepremičnini (idealni delež po sklepu sodišča) in tveganje, ki ga ta prinaša, visoko: 3,9 %.

Premija za ohranitev glavnice, d: Glede na tip nepremičnin, starost stavbe in stanje stavbe se opredelim za mero 1,25 %, linearno

$d = 1/n'$ ,  $n'$  preostala življenjska doba, ocenjeno, 80 let

### Mera kapitalizacije R, povzetek

donosnost netveganih naložb, f	1,00 %
premija za tveganje, p	3,90 %
premija za ohranitev glavnice, d	1,25 %
Mera kapitalizacije R	6,15 %

<sup>25</sup> Določanje mere kapitalizacije: vir: Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen, 2018. Sir\*ius [Elektronski vir] : revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij. ISSN 2335-3252. - št. 3 (junij 2018), str. 72-79

**Na donosu zasnovan način, izračun:**

parcela 1481 732/4, ID 1501136, do 1/2	tržna najemnina, EUR/enoto/mesec	enota: posest	PDB EUR/leto
stanovanjska raba	1.260	1	15.120
Bruto kosmata najemnina			15.120
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		0,5 %	-15
Odbitek za neizterljivost (minus)		10 %	-1.512
Potencialni dohodek/leto, D			13.593
Stroški upravljanja in obratovanja:			-900
Efektivni neto dohodek/leto			12.693
Celotna letna stopnja kapitalizacije, R			6,15 %
Ocenjena vrednost, EUR, 1. vmesna			206.390
enkratni stroški, ki se ne kapitalizirajo			-34.710
Ocenjena vrednost, EUR, 2. vmesna			171.680
<b>Ocenjena vrednost do 1/2, EUR</b>			<b>85.840</b>

**Ocenjena vrednost solastninskega deleža do 1/2, na donosu zasnovan način**

k.o. Smolenji vrh - 1481	ocenjena vrednost, EUR
parcela 1481 732/4, ID 1501136, do 1/2	85.840

Ocenjena vrednost solastninske pravice do 1/2 ni primerna osnova za kakršen koli neposreden sklep o vrednosti absolutne lastninske pravice.

**7 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK**

Oceno tržne vrednosti solastninske pravice na nepremičnini pri k.o. Smolenji vrh – 1481 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

**parcela 1481 732/4, ID 1501136, do 1/1**

**85.840 EUR**

Ocenjena vrednost solastninske pravice do 1/2 ni primerna podlaga za sklep o vrednosti nepremičnine do celote.

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost pri podanem namenu in za podanega uporabnika poročila (sodišče v izvršilnem postopku). Ocenjena vrednost je pri upoštevanjih pogojev in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra nepremičnin in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, izjeme od MSOV so v poročilu navedene.

## **IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE**

### **1. Izjava izvedenke in cenilke**

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje in z Odločbo Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV, veljavnih od 31. 1. 2022 ob upoštevanju izjeme: zahteve sodišča v zadevi.
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

### **2. Splošni omejitveni pogoji**

V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu. V poročilu so podane tudi posebne predpostavke, omejitveni pogoji in odstopanja od MSOV.

Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. 0369 I 303/2022 Okrajnega sodišča v Novem mestu.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.

Ljubljana, 30. 12. 2023

**SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO**