



VS0114130273

Venčeslav Svoljšak, univ.dipl.inž.grad., sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
cenilec nepremičnin SICGRAS z licenco št. 188

Efenkova cesta 50, Velenje, tel.03 587-15-47, GSM 041/643-674, Epošta: vinceslav.svoljsak@t-2.net

Opr.št.: I 248/2018

POROČILO št. 23/19

O CENITVI NEPREMIČNIN V K.O. PODVIN PRI POLZELI, K.O. PODVRH in K.O. SPODNJE GORČE, KI SO V SOLASTI KOS TOMAŽA, SPODNJE GORČE 8, BRASLOVČE.

(Nepremičnine zajemajo skupaj 13 parcel s stavbnimi zemljišči in 5 stavb)



Velenje, 31.12.2019

Izdelal:

VSEBINA

A. OSNOVNI PODATKI	3
B. UVODNI DEL	5
1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE – POVZETEK	
2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE	
3. IZJAVA OCENJEVALCA	
C. PREDSTAVITEV PODATKOV	7
1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJAH	
2. OSNOVNI PODATKI O GRADBENIH OBJEKTIH	
3. STANJE OBJEKTOV	
Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE	15
I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ	15
1. TRŽNA ANALIZA	
2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA STAVBE	
3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE	
4. PRILAGODITVE MED PRIMERJALNIMI OBJEKTI	
5. OCENJENA VREDNOST HIŠE PODVIN 34H NA OSNOVI IND. CEN	17
II. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN	18
1. STAVBNA ZEMLJIŠČA S KOM. OPREMO	
1.1. CENE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	
1.2. OCENJENE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO PARCELAH	19
2. NADOMESTITVENE VREDNOSTI GRADBENIH OBJEKTOV	
3. VREDNOST ZASTARANJA STAVB	
4. VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNO VRED. NAČINU	22
D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI	23
REKAPITULACIJA	24

A. OSNOVNI PODATKI

1. PREDMET CENITVE:

Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin v solasti dolžnika Tomaža Kosa, Spodnje Gorče 8, Braslovče, ki zajemajo:

- a) V k.o. Podvin pri Polzeli, občina Pozela 9 parcel stavbnih zemljišč s tremi gradbenimi objekti,
- b) V k.o. Podvrh v občini Braslovče del parcele št. 59, ki je nezazidano stavbno zemljišče,
- c) V k.o. Spodnje Gorče 3 parcele s stavbnim zemljiščem in dvema gradbenima objektoma.

2. LASTNIŠTVO:

Nepremičnine so v lasti dolžnika Tomaža Kosa, Spodnje Gorče 8, Braslovče v deležu 31/100, razen parc št. 988-15-0, ki je v lasti dolžnika v deležu 4/25.

3. ZEMLJ. KNJIŽNI PODATKI:

Nepremičnine, ki so stavbna zemljišča po namenski rabi, so vpisane v zemljiški knjigi in katastru z ID znakom:

a) k.o. Podvin	
982-451/4-0, posl. stavba, dvorišče, v izmeri	1063 m2
982-451/5-0, pozidano zemljišče,	8 m2
982-460/1-0, cesta,	347 m2
982-480/5-0, cesta,	71 m2
982-480/6-0, površ. podež. naselja, vinograd,	236 m2
982-480/7-0, lesena zidanica,	403 m2
982-480/8-0, parkirišče,	38 m2
982-481/6-0, zidanica,	479 m2
982-481/7-0, parkirišče,	77 m2
Skupaj stavbno zemljišče	2722 m2

b) k.o. Podvrh	
986-59-0 del, nezazidano zemljišče, v izmeri	158 m2

c) k.o. Spodnje Gorče	
988-15-0, travnik, lesena baraka, v izmeri	4186 m2
988-63-0, dvorišče, parkirišče, »«	63 m2
988-66/2-0, garaža, »«	90 m2
Skupaj stavbno zemljišče	4339 m2

Skupaj vsa stavbna zemljišča = 7219 m2

4. STAROST OBJEKTOV:

- a) k.o. Podvin
 - Poslovno stanovanjska stavba ID št. 259, je bila zgrajena leta 2004 na mestu prejšnje stare zidanice.
 - Lesena zidanica ID št.270 je bila zgrajena leta 1950 in obnovljena 2003.
 - Vikend hišica ID št. 268 je bila zgrajena 1964 in obnovljena 2003.

c) k.o. Spodnje Gorče

- Lesena lopa na parc.št. 988-15 ni evidentirana, zgrajena je bila okrog leta 1950.

- Garaža ID 113 je bila zgrajena leta 1967.

5. OGLED IN IZMERE:

Ogled in delne izmere na kraju samem dne 13.12.2019 v prisotnosti žene dolžnika in solastnice Marije Kos ter sina Mihe Kosa. Izmere objektov po podatkih iz evidence GURS-a, s preverjanjem na kraju samem. Podatki se dovolj točno ujemajo z dejanskim stanjem.

6. NAROČNIK CENITVE:

Okrajno sodišče v Žalcu (Sklep z 11.11.2019).

7. NAMEN CENITVE:

Ocena tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku prodaje lastniškega deleža dolžnika.

8. DATUM CENIT. VREDNOSTI: Vrednost nepremičnin je ocenjena na december 2019.

9. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:

MSOV – mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVS).

Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur.list RS št.56/2001)

Stvarno pravni zakonik (Ur. list RS št. 87/02)

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/03)

Standard SIST ISO 9836 za izračun površin in prostornin (Ur list RS št.110/02)

Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS - »Tržno vrednotenje 2003«, zbornik seminarja, Ljubljana, oktober 2003. (ASA metode)

Vrednotenje nepremičnin v RS - razne publikacije SICGRAS in FIABCI.

Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, FIABCI in SICGRAS, Ljubljana, junij 1995

PEG - gradbeni portal, podatkovniki

B. UVODNI DEL

1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE - POVZETEK

Po naročilu Okrajnega sodišča v Žalcu je potrebno v izvršilni zadevi, oceniti tržno vrednost nepremičnin, ki so v solasti dolžnika Tomaža Kosa, Spodnje Gorče 8, Braslovče in zajemajo:

- a) V k.o. 982 Podvin 9 parcel s stavbnim zemljiščem in 3 gradbene objekte, v lasti dolžnika do 31/100.
- b) V k.o. 986 Podvrh, del parc.št. 59, ki je nezazidano stavbno zemljišče, v lasti dolžnika do 31/100.
- c) V k.o. 988 Spodnje Gorče 3 parcele stavbnega zemljišča z 2 gradbenima objektoma, v lasti dolžnika do 31/100 in 4/25.

Ostala zemljišča ocenjujeta kmetijska cenilka in gozdarski cenilec, s katerima je potrebno sodelovati pri določanju obsega delov parcel med stavbnim in kmetijskim zemljiščem.

Ogled in zunanje izmere nepremičnin sem opravil 13.12.2019 v prisotnosti solastnikov nepremičnin, žene dolžnika Marije Kos in sina Miha Kosa, ki sta mi posredovala tudi nekaj podatkov, ostale podatke pa uporabim iz evidence nepremičnin GURS in zemljiške knjige, s predhodnim preverjanjem na kraju samem ter z lastnimi izmerami.

V k.o. Podvin se podatki GURSa ujemajo le pri stavbi ID št. 268, pri stavbah ID št. 259 in 270 pa uporabim lastne izmere.

V k.o. Spodnje Gorče se pri objektu ID št. 113 podatki GURSa popolnoma ujemajo z dejanskim stanjem, lesena lopa pa ni evidentirana, zato uporabim lastne izmere.

Objekti so le občasno naseljeni, za vzdrževanje skrbi družina Kos.

a) K.o. Podvin:

Lokacija zemljišč je v naselju Podvin pri Polzeli, v zgornjem delu, ki se nahaja na južnem pobočju gore Oljke in je zasajeno z manjšimi vinogradi z vmesnimi zidanicami in vikend hišami. Oddaljenost od odcepa z glavne ceste v dolini Polzela - Rečica je ca 1 km, od Polzele pa ca 3 km.

- Poslovno stanovanjska stavba ID št. 259, Podvin 34H, je bila zgrajena leta 2004 na mestu prejšnje stare zidanice, nad katero je bilo pozidano še pritličje in podstrešje. Neto površina prostorov objekta znaša 163,00 m².

- Lesena zidanica ID št.270, Podvin 34D, klet ima kamnite zidove, vse ostalo je leseno, iz brun, s prostorom za prenočišče. Brunarica je bila zgrajena leta 1950 in obnovljena 2003, neto površina stavbe znaša 40,30 m².

- Vikend hišica ID št. 268, Podvin 34C, je bila zgrajena 1964 in obnovljena 2003. Stavba je zidana z EFE zidaki in pol podkletena. Neto površina hišice znaša 53,63 m².

b) K.o. Podvrh:

Parcela št. 59 se nahaja v ravnini med cesto Braslovče-Gomilsko in Žovneškim jezerom. Oddaljenost od Braslovč je ca 2 km. Zemljišče je v kmetijski rabi, predmet te cenitve je le 158 m², ki je po OPN stavbno zemljišče.

c) K.o. Spodnje Gorče:

Stavbno zemljišče zajema 3 parcele, ki se vse nahajajo v naselju ali na robu naselja Spodnje Gorče. Lokacijsko so parcele ločene. Oddaljenost od Braslovč je ca 1,5 km.

Največja je parc.št. 15, ki je dejansko travnik, v kmetijski rabi, v izmeri 4186 m², na katerem stoji lesena lopa 4,0 × 4,5 m.

Parc.št. 63 je pri hiši št. 8 in je dvorišče oz. parkirišče v izmeri 63 m².

Na parc.št. 66/2 v izmeri 90 m² pa se nahaja zidana garaža 10,7 × 5,5 m z neto površino 50,0 m².

2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE

Pri ocenjevanju stavb in zemljišč uporabim standard tržne vrednosti v prosti prodaji po MSOV. Po definiciji je to vrednost, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec, kot prodajalec, delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Nepremičnine ocenim po dveh različnih načinih, s tehtanjem rezultatov obeh pa na koncu določim končno ocenjeno vrednost, ki je na ta način dokaj zanesljiva.

Poslovno stanovanjsko stavbo v Podvinu in posebej stavbno zemljišče ocenim po načinu primerljivih prodaj, ki je v tem primeru tudi najbolj zanesljiv, saj obstaja na področju Savinjske doline dovolj podatkov o izvršenih prodajah tovrstnih nepremičnin.

Poleg tega pa vse gradbene objekte ocenim še po nabavno vrednostnem načinu, s katerim lahko zajamem različne starosti delov hiše, kot tudi ostale lastnosti.

Večino podatkov o sklenjenih kupoprodajah sem dobil po internetu (ETN, cenilec) nekaj pa na napremičninskih agencijah in podjetjih za upravljanje stanovanjskih hiš, pa tudi direktno od kupcev ali prodajalcev.

3. IZJAVA OCENJEVALCA

- Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :
- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je opravil osebno pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

C. PREDSTAVITEV PODATKOV

1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJAH

Zemljišča k.o. Podvin

Slika 1: Lokacija zemljišč s katastrom, hišnimi in ID št. objektov v Podvinu. Obravnavane parc. so rjave barve.



Lokacija zemljišča 9 parcel je v Zgornjem Podvinu, ki leži na južnem pobočju gore Oljke in je pretežno zasajen z vinogradi in vmes pozidan z zidanicami, vikend hišami pa tudi stanovanjskimi hišami. Do zemljišč vodi ozka asfaltirana in kategorizirana cesta, ki se odcepi v dolini od državne ceste Polzela - Rečica ob Savinji na oddaljenosti ca 1 km. Oddaljenost od Polzele, kjer je večina objektov javnega značaja pa znaša ca 4 km.

Vseh 9 parcel je po namenski rabi v območju stavbnih zemljišč (potrdilo o namenski rabi občine Polzela s 30.4.2019), na parcelah ima občina predkupno pravico. Nekatere parcele pa imajo svojo specifiko, ki vpliva tudi na vrednost zemljišča, zato jo osvetlim posebej:

- Parc.št. 451/4 in 451/5, ki je pozidano zemljišče s poslovno stanovanjsko stavbo, nima neposrednega stika z javno cesto, ampak preko parc.št. 451/3, ki je v lasti sosedu. Služnostna pravica uporabe tega zemljišča za vožnjo in hojo ni nikjer vpisana, čeprav do hiše št. 34H drugače ni možno priti.

- Parc.št. 460/1 in 480/5 sta občinska kategorizirana cesta v javni uporabi, zemljišča zanjo pa občina ni odkupila.
- Ostale parcele pa so obremenjene s služnostjo dosmrtnega užitka za Grega in Luka Kos, pa tudi z zemljiškim dolgom in hipoteko.

Zemljišče je komunalno opremljeno z asfaltirano cesto brez pločnikov in javne razsvetljave, nadalje z priključkom elektrike, vodovoda in KTV.

Zemljišče k.o. Podvrh

Stavbno zemljišče zajema le del parc.št. 986-59-0 na skrajnem južnem robu, ki se dotika zemljišča pri hiši št. 12. Sicer se zemljišče nahaja zahodno od državne ceste Gomilsko - Braslovče, od katerih je oddaljeno ca 2 km. Stika z javno cesto nima, dostop je možen po lokalni makadamski poti, ki pelje od odcepa s ceste mimo hiše št. 14 do hiše št. 12, ki je speljana po privatnem zemljišču. Služnostna pravica uporabe te poti ni vpisana v ZK. Del parcele, ki je stavbno zemljišče meri 158 m² in je v kmetijski rabi.

Slika št. 2: Lokacija zemljišča s katastrom parc.št. 59 v k.o. Podvrh - tematska karta iz OPN. Stavbna zemljišča so rumene barve, iz karte ni videti, da bi segalo na področje parcele. Upoštevam podatke iz potrdila občine Braslovče o namenski rabi zemljišč.



Zemljišča k.o. Spodnje Gorče

Zemljišče zajema tri ločene parcele v naselju Spodnje Gorče, ki se nahaja južno od Braslovč na oddaljenosti ca 2 km. Dostop do vseh treh parcel je po kategoriziranih lokalnih cestah, ki se zahodno od Spodnjih Gorč priključi na državno cesto Gomilsko - Braslovče, na vzhodni strani pa je speljana makadamska cesta do križišča z glavno cesto v Parižljah. Vse tri parcele imajo po potrdilu občine Braslovče o namenski rabi zemljišč s 15.4.2019, status stavbnih zemljišč. Občina Braslovče na parcelah ne uveljavlja predkupne pravice. Posebnosti posameznih parcel so:

- Parc.št. 15 je v kmetijski rabi - travnik, v izmeri 4186 m², na njej stoji lesena lopa 4,0 × 4,5 m, ki služi za shranjevanje orodja in pripomočkov. Zemljišče je v solasti treh oseb, na njem je

vknjižena služnost za gradnjo in vzdrževanje vodovoda in elektronskih komunikacij, ki potekajo po njej, nadalje zemljiški dolg in hipoteka.

- Parc.št. 63 je nezazidano stavbno zemljišče pri hiši Sp. Gorče 8 in je dvorišče ter parkirišče v izmeri 63 m². Na tej parceli je poleg ostalih bremen vpisana tudi služnostna pravica dosmrtnega stanovanja za Kristino Kos, kar moramo upoštevati pri vrednotenju parcele.

- Parc.št. 66/2 v izmeri 90 m² se nahaja ob križišču cest, na njej stoji zidana garaža zunanje mere 10,7 × 5,5 m. Tudi ta parcela je v solasti treh oseb in obremenjena kot ostale ter posebej s služnostjo dosmrtnega stanovanja za Kristino Kos ter stavbna pravica za Grega in Luka Kos.

Slika št. 3: Lokacija vseh treh parcel s parcelnimi, hišnimi in ID št. stavb.



Parcele niso komunalno opremljene, vendar potekajo v bližini komunalni vodi vodovoda ter elektrike in KTV.

2. PODATKI O GRADBENIH OBJEKTIH

K.o. Podvin

a) Poslovno stanovanjska stavba Podvin 34H,

ID št. 259, slike št. 5 - 8, je zidana trietažna stavba, K + P + M, tlorisno ca 6×10 m, ki je bila zgrajena na kletnih zidovih stare zidanice leta 2004.

V kletni etaži je shramba, kurilnica na bio plin ter dve pisarni. V pritličju je velik dnevni prostor - pisarna s kuhinjsko nišo in kopalnico. Na podstrešju pa sta dve sobi.

Slika 4: Pogled z južne strani, z dvorišča in parkirišča, ki je obdano z nadstrešnicami.

Slika 5: Pogled v dnevni prostor s pisarno.



Slika 6: Pogled v kuhinjsko nišo iz dnevnice.

Slika 7: Pogled v kopalnico v pritličju.



Konstrukcija:

Temelji in kletni zidovi so kamniti, od prejšnje zidanice, ostali zidovi so opečni iz modularcev, debelina zunanjih zidov 30 cm, nad kletjo in pritličjem so a.b. plošče. Tudi notranje stopnice so betonske, obložene z lesom. Strešna konstrukcija je lesena, dvokapna, s frčadami na obeh straneh za osvetljevanje mansarde. Streha je pokrita z opečnim bobrovcem, točkovni snegobrani in žlebovi so iz Al barvne pločevine.

Obdelava in opremljenost:

Vsi notranji zidovi in stropovi so ometani in beljeni, v mansardi so stropovi obdelani z mavčno kartonskimi ploščami (Knauf), z vmesno toplotno izolacijo. Mokri deli so obloženi s stensko keramiko, v kuhinji pas med elementi, v kopalnici pa do vrha. Vsa okna so lesena s

termopan steklitvijo, z lesenimi okenskimi policami in notranjimi plise senčili. Vhodna vrata in notranja vrata so lesena, masivna. Finalni podi so v vseh prostorih laminati, v kletnih prostorih, v kopalnici in na terasi pa je talna keramika.

Zunaj ima stavba toplotno izolacijski fasadni omet (Demit), podnožje fasade pa je obloženo s kamnom.

Hiša ima instalacije elektrike, elektronske komunikacije, vodovoda in notranje kanalizacije z izpustom v lastno pretočno greznico ter centralno ogrevanje z radiatorji iz kurilnice na bio plin.

Neto tlorisna površina (po ISO 9836):

Površine prostorov po evidenci GURS-a se ne ujemajo s stanjem v naravi, zato določim površino z lastnimi izmerami.

Izmerjene so bile svetle mere med zunanji zidovi v vseh treh etažah.

- Kletna etaža	5,0 * 10,0	= 50,0 m ²
- Pritličje	6,2 * 10,0	= 62,0 m ²
- Mansarda	5,1 * 10,0	= 51,0 m ²
Skupaj stavba		= 163,0 m ²

Zunanja ureditev:

Na zahodni strani je v nivoju kleti lesena nadstrešnica za dva avta, nad katero je terasa. Dvorišče je na spodnji strani obdano z ograjo, ki ima streho, na zgornji strani pa je nadstrešek s kaminom. Pod hišo pa je tudi manjši bazen z leseno uto.

b) Lesena zidanica Podvin 34D,

ID št. 270, slika št. 9 in 10, zunanje mere 5,40 × 4,00 m, je dvoetažna stavba z zidano kletjo in leseno brunarico nad njo, ki je bila zgrajena leta 1950. Leta 2003 pa je bila obnovljena streha in instalacije. Klet je s treh strani vkopana in je zidana s kamnom. Nad njo je betonska stropna plošča, na kateri stoji leseno pritličje iz brun. Tudi vsa ostala nadgradnja je lesena, z dvokapnim ostrešjem, streha pa je pokrita z opečnimi bobrovci, žlebovi so iz pocinkane pločevine.

Slika 8: Pogled na zidanico z zahodne strani.



Slika 9: Zgoraj je le en prostor, vse v lesu.



Zidanica ima dva prostora: klet, ki ima vhod na zahodni strani in pritličje, ki ima vhod zgoraj, z vzhodne strani in je v bistvu en prostor s kuhinjsko nišo ter spalnico in lesenim balkonom. Zidanica ima priključek elektrike, vodovoda in KTV. Kanalizacija je speljana v lastno greznico, ogrevanja v stavbi ni.

Neto površino povzemam po GURS-u, ker se dovolj točno ujema z lastno meritvijo. Tako je skupna neto površina 40,3 m², od tega je klet 14,3 m², balkon 9,40 m², bivalni del v pritličju pa 16,60 m².

c) Vikend hišica Podvin 34C.

ID št. 268, slika št. 11 - 14, zunanje mere 4,60 × 7,90 + 1,30 × 4,40 m, je dvoetažna zidana stavba, K + P, ki je bila zgrajena leta 1964, leta 2003 pa je bila obnovljena streha in fasada. Stavba je pol podkletena, v kleti, ki je vkopana sta dva prostora, klet in kurilnica. V pritličju pa je dnevni prostor s kuhinjsko nišo in balkonom ter WC.

Klet je zidana s kamnom in betonirana, pritličje pa je pozidano z EFE zidaki. Nad kletjo je betonska plošča, nad pritličjem pa je lesen strop. Strešna konstrukcija je dvokapna, pokrita z opečnim bobrovcem, obrobe in žlebovi so iz pocinkane barvane pločevine.

Klet je zidana na skali, ki je v enem delu še sedaj vidna. Prostor v pritličju so ometani in beljeni, v kleti je samo grobi omet. Mokri deli so obloženi s stensko keramiko. Finalni pod je talna keramika. Okna in vrata so lesena, dvojna steklitev.

Hiša ima napeljavo elektrike, vodovoda, KTV in centralne kurjave iz lastne peči na olje v kleti. Kanalizacija je speljana v lastno greznico.

Zunaj ima navaden fasadni omet, brez toplotne izolacije, podnožje fasade je obloženo s kamnom.

Slika 10: Vikendica z jugo zahodne strani, kjer je vhod. Slika 11: Dnevni prostor z balkonom na južni strani.



Slika 12: Kuhinjska niša na severni strani.



Slika 13: Lesena objekta drvarnice in ute za sedenje.



Neto površino objekta izračunam na osnovi lastnih meritev (zunanje mere):

- pritličje $4,60 * 7,90 + 1,30 * 4,40 = 42,06 \text{ m}^2 * 85 \% = 35,75 \text{ m}^2$

- klet $\frac{1}{2} = 17,88 \text{ m}^2$

Skupaj neto površina $= 53,63 \text{ m}^2$

Zunanja ureditev:

Dostop do vikenda in pod njim je tlakovan z kamnom, na južni strani je stara lesena brajda za senco, na JV strani pa so na robu parcele trije manjši leseni objekti in sicer drvarnica, in dve uti. Na severni strani čez cesto pa je parkirišče za osebna vozila.

K.o. Podvrh:

Je nezazidano stavbno zemljišče, ki je del parc.št. 59 k.o. 986 Podvrh in se nahaja ca 2 km južno od Braslovč, zahodno od ceste Braslovče - Gomilsko. Celotna parcela, ki meri 7891 m² in je travnik, je razvidna na sliki št. 2. Del parcele, v izmeri 158 m², je po namenski rabi stavbno zemljišče, ki se nahaja na skrajnem južnem delu parcele in meji na zemljišče pri hiši št. 12. Zemljišče je nezazidano in je v naravi travnik.

Zemljišče nima stika z javno cesto in je dostopno le preko poljske poti, ki vodi mimo hiše št. 14 do hiše št. 12 po privatnem zemljišču. Služnostna pravica uporabe te poti ni vpisana v ZK, kar upoštevam pri cenitvi zemljišča.

Slika 14: Pogled na parcelo št. 59 z vzhoda proti zahodu. Slika 15: Pogled proti JZ, na rob parc. pri hiši št. 12.



K.o. Spodnje Gorče:

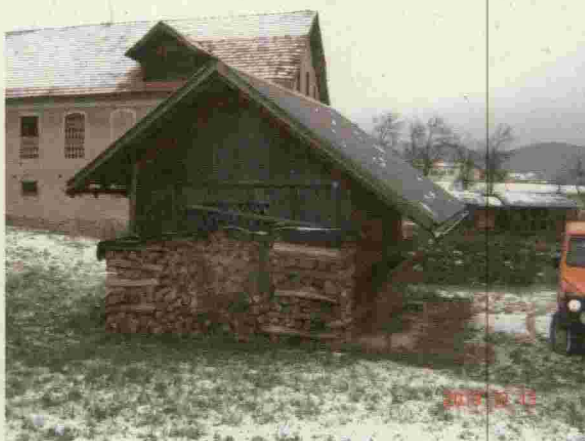
d) Lesena lopa na parc.št. 15 k.o. 988 Spodnje Gorče, slika št. 16 in 17. Lopa je pritlična, v celoti lesena in služi za shranjevanje orodja. Zunanje mere lope so $4,0 \times 4,5 \text{ m}$. Zgrajena je bila okrog leta 1950 in kasneje obnovljena. Lopa je z zunanje strani obita s kosmatimi deskami, ima dvokapno streho, pokrito s pločevino, žlebovi so leseni.

Neto površina lope znaša: $4,00 * 4,50 * 90 \% = 16,20 \text{ m}^2$.

Slika 16: Pogled na lopo s severo vzhodne strani.



Slika 17: Pogled na lopo z južne strani.



e) Garaža, ID št. 113, stoječa na parc.št. 66/2 k.o. 988 Spodnje Gorče, je zidan pritlični objekt, zunanje mere $10,70 \times 5,50$ m, ki je bil zgrajen leta 1967. Garaža stoji sredi vasi, na križišču cest in ima dva prostora. Zidovi so iz betonskih kvadrov in ometani znotraj in zunaj. Vsak prostor ima svoja garažna vrata, na levi so lesena, deščična, dvokrilna, na desni pa so kovinska dvižna vrata z električnim odpiranjem. V eni garaži so položene talne keramične ploščice, v drugi pa je beton. Streha je dvokapna, lesena, streha je pokrita z opečno kritino, žlebovi so iz Al barvne pločevine. V garaži ni instalacij, elektrika za odpiranje vrat je napeljana iz hiše.

Neto in uporabna površina prostorov znaša po preverjenih podatkih GURS-a 50 m².

Slika 18: Pogled na garažo z južne strani, s ceste.



Slika 19: Pogled na garažo z zahodne strani.



3. STANJE OBJEKTOV

- Poslovno stanovanjska stavba Podvin 34H je v dobrem stanju in dobro vzdrževana.
- Lesena zidanica Podvin 34D je stara, vendar dobro vzdrževana. So pa opazni znaki staranja.
- Vikend hiša Podvin 34C je tudi stara, vendar je bila leta 2003 obnovljena in je v dobrem stanju.
- Lesena lopa v Spodnjih Gorčah je v normalnem stanju za svojo starost.
- Zidana garaža v Spodnjih Gorčah je v normalnem stanju glede na svojo starost.

Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

1. TRŽNA ANALIZA

Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš za tržno analitično območje okolice Celja za leta 2015 – 2018

LETO	1915	1916	1917	1918
Velikost vzorca	81	95	121	117
Povprečna pogodbeni cena (€)	76.000	78.000	95.000	93.000
Leto izgradnje (mediana)	197	1972	1975	1975
Površina hiše (m ²)	147	152	160	165
Površina zemljišča (m ²)	1080	990	980	990

V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti.

Najvišje cene zazidljivih zemljišč so v glavnem mestu, kjer po obratu cen stanovanjskih nepremičnin povpraševanje po zazidljivih zemljiščih močno presega ponudbo. Sledijo cene na Obali, kjer povprečno ceno dvigujejo nakupi zemljišč za gradnjo stavb za turistične in počitniške namene, povpraševanje pa prav tako močno presega ponudbo. Cene zazidljivih zemljišč v okolici največjih mest so vsaj za polovico nižje kot v mestih. Z oddaljenostjo od večjih mest cene zemljišč hitro padajo.

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb za tržno analitično območje okolice Celja, letno 2015–2018

LETO	1915	1916	1917	1918
Velikost vzorca	45	49	73	65
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.290

Obravnavana stavbna zemljišča sodijo glede na lokacije in lege nekako v povprečje Savinjske regije, razlikujejo se le po različni specifikah. Sama gradbena vrednost poslovno stan. hiše v Podvinu sodi nekoliko nad povprečje, ostali objekti v Podvinu in Spodnjih Gorčah pa pod povprečje analitičnega območja Celja.

2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA HIŠO PODVIN 34H

Iz podatkov o prodanih primerljivih hišah v letu 2019 v občinah Polzela in Braslovče, izberem 4 primerljive hiše, ki jih prilagam na obravnavano stavbo s stavbnim zemljiščem parc.št. 451/4 k.o. Podvin, v izmeri 1063 m², da dobim indikativno vrednost le te.

1. Hiša

V juliju 2019 je bila prodana v Parižljah, stanovanjska hiša, zgrajena leta 1979, obnovljena, neto površine 156 m² in stavbnim zemljiščem 703 m² za 140.000 €, kar je 897 €/m².

2. Hiša

V aprilu 2019 je bila prodana v Orli vasi stanovanjska hiša, zgrajena 1918, ne obnovljena, neto površina 127 m², velikost stavbnega zemljišča 525 m², za 103.000 €, kar je 811 €/m²

3. Hiša

V marcu 2019 je bila prodana v Kamenčah, stanovanjska hiša, zgrajena 1980 leta, delno obnovljena, neto površine 154 m², velikost stavbnega zemljišča 106 m², za 127.500 €, kar je 828 €/m².

4. Hiša

V januarju 2019 je bila prodana v Polzeli (ob glavni cesti) stanovanjska hiša, zgrajena leta 1966, delno obnovljena, neto površina prostorov 172 m², z garažo velikosti 20 m², velikost stavbnega zemljišča 262 m², za 120.000 €, kar je 625 €/m².

3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE

- Časovna prilagoditev, upoštevam pribl. +, - 0,3 % kvartalno, do tretjega četrtletja 2016 padajoče, nato rastoče.
- Lokacija, dostopnost: Razliko med najboljšo in najslabšo ocenjujem do 15 %.
- Velikost zemljišča: ocenjujem razliko do 10 %.
- Velikost uporabne površine: primerjam ceno za 1 m², vendar je vpliv velikosti do 10 %
- Komunalna opremljenost: tu ocenjujem razlike v stopnji opremljenosti do 15 %
- Finalna obdelava: ocenjujem razlike, predvsem v pogledu uporabe trajnih materialov in obnovitvenih del, ca 20 %.
- Starost: vpliv fizične zastaranosti, ki vključuje tudi vpliv obnavljanja in vzdrževanja. EŽD za za hišo računam 80 let, pri povprečni starosti stavbe upoštevam tudi kasnejša vlaganja v obnovo.

Kronološka starost obravnavane stavbe iz leta 2004 znaša, KS = 15 let. Starejši del prvotne zidanice, nad katerim sta bili nadzidani dve etaži pa je približno iz leta 1950. Ta del predstavlja vrednostno ca 27 % celote. Dejanska povprečna starost stavbe tako znaša:

$$DS = 69 \text{ let} * 27 \% + 15 \text{ let} * 73 \% = 29,58 = \sim 30 \text{ let}$$

4. PRILAGODITVE MED PRIMERLJIVIMI PRODAJAMI

Lastnosti	Referenčne prodaje							
	Ocenjevana hiša.	1. Hiša.		2. Hiša.		3. Hiša.		4. Hiša
Prodajna cena (€/m2)		897		811		828		625
Časovna prilagoditev	4. kvartal 2019	3/4-19	0	2/4-19	+ 1	1/4-19	+ 1	1/4-19 + 1
Lokacija, dostopnost	Podvin 34H, zad.	boljša	- 7	boljša	- 3	boljša	- 5	enaka 0
Velikost zemljišča	1063 m2	manjša	+ 2	manjša	+ 4	manjša	+ 5	manjša + 4
Velikost objekta	163,00 m2	manjša	- 1	manjša	- 2	manjša	- 1	večja + 3
Komunalna oprema	zadovoljiva	boljša	- 5	enaka	0	boljša	- 5	boljša - 5
Finalna obdelava	dobra	boljša	- 3	slabša	+ 4	boljša	- 2	slabša + 8
Starost, zastaranost *	15/30 let	40/25 let	- 5	1 leto	- 14	39/25let	- 5	53/40let + 5
Skupaj % prilagoditve		- 19		- 10		- 12		+ 16
Prilagoditev (EUR)		- 170		- 81		- 99		+ 100
Indikativne cene EUR/m2		727		730		729		725
Uteži : (vse štiri prilagoditve se le malo razlikujejo, zato vzamem aritmetično sredino vseh)								
Povpr. indikativna cena		= (727 + 730 + 729 + 725) / 4 =						727,75 €/m2

5. OCENJENA VREDNOST HIŠE PODVIN 34H NA OSNOVI INDIKATIVNE CENE

S prilagajanjem primerjalnih nepremičnin na obravnavano hišo smo dobili povprečno ceno 1 m² neto površine stavbe s stavbnim zemljiščem 1063 m². Vrednost hiše tako znaša:

$$163,00 \text{ m}^2 * 727,75 \text{ €/m}^2 = 118.623,25 \text{ €, zaokroženo na } 100 \text{ €} \quad \quad \quad = \mathbf{118.600 \text{ €}}$$

II. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

1. STAVBNA ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO

1.1. CENE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Stavbno zemljišče ocenjujem prav tako po metodi primerljivih prodaj, kot nezazidano, vendar komunalno opremljeno. Iz objavljenih prodaj zazidljivih zemljišč v zadnjem letu v občinah Braslovče in Polzela, najprej s prilagajanjem določim povprečno ceno nezazidanega stavbnega zemljišča parc.št. 66/2 v Spodnjih Gorčah. Z nadaljnjim prilagajanjem pa ob upoštevanju specifik vsake parcele, določim še cene ostalih zemljišč. Prodajne cene na tem območju so se v letu 2019 gibale naslednje:

- V septembru 2019 je bilo prodano v Polzeli (med želez. in Savinjo) delno oprem. stavbno zemlj. 1052 m² za 30.000 €, kar je 29 €/m².
- V avgustu je bilo prodano v Šmatevžu delno kom.opremljeno stavb. zemljišče 3 parc. velikosti 1708 m² za 32.000 €, kar je 19 €/m².
- V juliju 2019 je bila prodana v Bregu pri Polzeli gradbena parcela 776 m² za 28.402 €, kar je 36 €/m².
- V juliju je bila prodana v Parižljah delno kom. opremlj. gradbena parcela 893 m² za 33.000 €, kar je 37 €/m².
- V maju 2019 je bil prodan kompleks zemljišča v Trnavi ob izvozu AC 7112 m², delno kom.opremljeno za 320.040 €, kar je 45 €/m².
- V maju 2019 je bila prodana v Trnavi na isti lokaciji tudi parc. 1309 m² za 58.905 €, kar je po 45 €/m²
- V maju 2019 je bilo prodano v Rakovlju delno k.o. zemljišče 1057 m² za 50.000 €, kar je 47 €/m².
- V aprilu 2019 je bilo prodano v Rakovljah tudi kom.opr. zemljišče 858 m² za 37.752 €, kar je 44 €/m².
- V maju 2019 je bila prodana v Trnavi gradbena parcela 868 m² za 39.060 €, kar je 45 €/m²
- V marcu 2019 je bila prodana v Polzeli, ob Savinji parcela 768 m² za 21.000 €, kar je 27 €/m².
- V marcu 2019 je bila prodana v Polzeli tudi delno opr. parcela 783 m² za 25.000 €, kar je 32 €/m².
- V marcu 2019 je bila prodana v Polzeli, ob Savinji, grad. parcela 735 m² za 22.000 €, kar je 30 €/m².
- V januarju 2019 je bila prodana v Kapli delno k.o. parcela 290 m² za 6.960 €, kar je 24 €/m².

S prilagajanjem navedenih prodaj ocenjujem, da je povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča parc.št. 66/2 v Spodnjih Gorčah 31 €/m². Pri zazidanem stavbnem zemljišču pa moramo upoštevati še povprečne stroške komunalnega opremljanja, ki za takšno stopnjo opreme znašajo ca 25 €/m² (garaža). Tako bi znašala cena komunalne opreme, preračunana na 1 m² stavbnega zemljišča: $25 \text{ €} \cdot 50 \text{ m}^2 / 90 \text{ m}^2 = \sim 14 \text{ €/m}^2$. Cena stavbnega zemljišča s komunalno opremo znaša torej $31 + 14 = 45 \text{ €/m}^2$.

Poleg vseh lastnosti zemljišča pa moramo upoštevati tudi, da je na zemljišču knjižena služnost dosmrtnega stanovanja za Kristino Kos, da je zemljišče v solasti 3 oseb in da je na zemljišču vpisana stavbna pravica in užitek za Grego in Luka Kos ki zmanjšuje njegovo vrednost vsaj za ca 15 % Vrednost komunalno opremljenega zemljišča parc.št. 66/2 k.o. Spodnje Gorče torej znaša:

$$90 \text{ m}^2 \cdot 45 \text{ €/m}^2 \cdot 85 \% = 3.442,50 \text{ €}$$

Vsa ostala zemljišča ocenjujem s prilagoditvami na to parcelo s korekcijskim faktorjem, ki vsebuje lokacijo in dostopnost zemljišča, velikost, kom. opremljenost, lastništvo, obremenitve s služnostmi.

a) K.o. 982 Podvin

Parc. št.	Opis	Lokacija, Fa	Velikost Fa	Kom.op. Fa	Služnost Fa	Vrednost 45*Fa= €/m2
451/4	Zazidano st. zemlj., Ni stika z javno pov.	0,80	0,90	-	0,80	26
451/5	»«	0,80	0,90	-	0,80	26
460/1	Občinska cesta	0,80	0,90	0,70	0,50	11
480/5	»«	0,80	0,90	0,70	0,50	11
480/6	Nezazid., vinograd	0,80	0,90	0,70	0,90	20
480/7	Zazidano st. zemlj.	0,80	0,90	-	0,90	29
480/8	Parkirišče čez cesto	0,80	-	0,70	0,90	23
481/6	Zazidano st. zemlj.	0,80	0,90	-	0,90	29
481/7	Parkirišče čez cesto	0,80	-	0,70	0,90	23

b) K.o. 986 Podvrh

59, del	Nezazid., travnik, Ni stika z javno pov.	0,90	0,95	0,70	0,85	23
---------	---	------	------	------	------	----

c) L.o. 988 Spodnje Gorče

15	Nezazidano st. zem.	0,95	0,70	0,70	0,90	19
63	»«	1,00	1,00	0,70	0,85	27
66/2	Zazidano st. zemlj.	1,00	1,00	-	0,85	38

1.2. OCENJENE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO PARCELAH

a) k.o. Podvin

982-451/4-0,	posl. stavba, dvorišče, v izmeri	1063 m2 * 26 €/m2	= 27.638 €
982-451/5-0,	pozidano zemljišče,	8 m2 * 26 €/m2	= 208 €
982-460/1-0,	cesta,	347 m2 * 11 €/m2	= 3.817 €
982-480/5-0,	cesta,	71 m2 * 11 €/m2	= 781 €
982-480/6-0,	površ. podež. naselja, vinograd,	236 m2 * 20 €/m2	= 4.720 €
982-480/7-0,	lesena zidanica,	403 m2 * 29 €/m2	= 11.687 €
982-480/8-0,	parkirišče,	38 m2 * 23 €/m2	= 874 €
982-481/6-0,	vikend hišica,	479 m2 * 29 €/m2	= 13.891 €
982-481/7-0,	parkirišče,	77 m2 * 23 €/m2	= 1.771 €
Skupaj stavbno zemljišče Podvin		2722 m2	= 67.529 €

b) k.o. Podvrh

986-59-0 del,	nezazidano zemljišče, v izmeri	158 m2 * 23 €/m2	= 3.634 €
---------------	--------------------------------	------------------	-----------

c) k.o. Spodnje Gorče

988-15-0,	travnik, lesena baraka, v izmeri	4186 m2 * 19 €/m2	= 79.534 €
988-63-0,	dvorišče, parkirišče, »«	63 m2 * 27 €/m2	= 1.701 €
988-66/2-0,	garaža, »«	90 m2 * 38 €/m2	= 3.420 €
Skupaj stavbno zemljišče Sp. Gorče		4339 m2	= 84.655 €

2. NADOMESTITVENA ALI REPRODUKCIJSKA VREDNOST OBJEKTOV

Nabavno vrednost nadomestitvenih objektov izračunam s pomočjo podatkov o povprečni gradbeni ceni (GOI) v zadnjem letu zgrajenih stanovanjskih hiš na področju Savinjske regije, ki jih dobim z analizo več gradbenih predračunov za gradnjo hiš in stanovanj ter s pomočjo gradbenega portala PEG na spletu. Tako znaša povprečna cena GOI del za stavbo:

- a) Poslovno stanovanjska stavba, Podvin 34H = 810 €/m²
- b) Lesena zidanica, Podvin 34D = 410 €/m²
- c) Vikend hišica, Podvin 34C = 540 €/m²
- d) Lesena lopa parc.št. 15, Spodnje Gorče = 340 €/m²
- e) Garaža Spodnje Gorče 8 = 360 €/m²

Nabavna vrednost nadomestitvenih objektov znaša z zaokrožitvijo na 100 €:

- a) Posl. stan. stavba Podvin, 163,00 m² * 810 = 132.030,00 €, zaokroženo = 132.000 €
- b) Lesena zidanica Podvin 40,30 m² * 410 = 16.523,00 €, »« = 16.500 €
- c) Vikend hišica Podvin, 53,63 m² * 540 = 28.960,20 €. »« = 29.000 €
- d) Lesena lopa Sp. Gorče 16,20 m² * 340 = 5.508,00 € »« = 5.500 €
- e) Garaža Sp. Gorče 8 50,00 m² * 360 = 18.000,00 € = 18.000 €

Zunanja ureditev objektov:

Pri dveh objektih v k.o. Podvin, kjer zunanja ureditev predstavlja pomembnejšo vrednost, le to obračunam posebej. To sta poslovno stanovanjska stavba Podvin 34H in vikend hišica Podvin 34C. Nadomestitveno vrednost računam analitično z upoštevanjem povpreč. gradbenih cen v RS.

a/z) Posl. stan. stavba Podvin 34H

Talno ureditev dela parcele s profiliranjem terena, tlakovane in asfaltirane površine, nadstrešek s teraso za avte, nadstrešek s kaminom, ograje s strehami in bazenom in zelenicami, ocenjujem s povprečno ceno 35 €/m².

(1063 - 74) = 989 m² * 35 €/m² = 34.615 €, zaokroženo = 34.600 €

c/z) Vikend hišica Podvin 34C

Tlakovane površine s kamnom, lesena brajda z opornim zidom, lesena drvarnica in dve leseni uti ter zelenico, ocenjujem s povprečno ceno 42 €/m².

(479 - 163) = 316 m² * 42 €/m² = 13.272 €, zaokroženo = 13.300 €

3. VREDNOST ZASTARANJA STAVB IN ZUNANJE UREDITVE

a) Poslovno stanovanjska hiša Podvin 34H

Leto izgradnje kletnega dela prvotne zidanice ca 1950, nadzidava 2 etaž leta 2004. Povprečna dejanska starost elementov stavbe je bila izračunana na str. 16 tega poročila in je znašala DS = 30 let. Kasnejših obnavljanj ni bilo, zato je dejanska starost, DS = KS = 30 let.

Ekonomska življenjska doba:

- dolgotrajne komponente – gradbeno konstrukcijska dela 45 %, DS = 30 let, EŽD = 80 let
- kratkotrajne komponente – finalna dela in instalacije 55 %, DS = 15 let, EŽD = 35 let

a/z) Zunanja ureditev

Leto izgradnje 2004, KS = DS = 15 let, EŽD = 30 let

b) Lesena zidanica Podvin 34D

Leto izgradnje 1950, leta 2003 je bila obnovljena streha in instalacije, KS = 69 let. Obnova v letu 2003 je predstavljala ca 14 % novih elementov stavbe.

DS = 69 let * 86 % + 16 let * 14 % = 62 let, EŽD = 75 let.

c) Vikend hišica Podvin 34C

Zgrajena leta 1964, KS = 55 let. Leta 2003 je bila zamenjana streha in pleskana fasada, kar predstavlja ca 9 % novih elementov stavbe. Dejanska starost stavbe je torej:

DS = 55 let * 91 % + 16 let * 9 % = 51 let, EŽD = 70 let

c/z) Zunanja ureditev

Leto izgradnje 1964, KS = DS = 55 let, EŽD = 70 let

d) Lesena lopa Spodnje Gorče

Ocenjena povprečna starost z upoštevanjem zamenjave prvotne strehe znaša KS = DS = 50 let, EŽD = 60 let.

e) Garaža Spodnje Gorče 8

Leto izgradnje 1967, KS = 52 let, kasnejših obnavljanj ni bilo, zato je DS = KS = 52 let, EŽD = 65 let.

Vrednost zastaranja:

Deli stavbe Sestavine	Delež %	Nadomest. vrednost €	DS let	EŽD let	Zast. %	Zastaranje zaokr.100 €
a) Posl.stan. stavba Podvin 34H						
Gradbeno konstrukcijska dela	45	59.400	30	80	38	22.600
Finalna dela, instalacije	55	72.600	15	35	43	31.200
Skupaj fizično zastaranje	100	132.000				53.800
a/z) Zunanja ureditev						
povprečno	100	34.600	15	30	50	17.300
b) Lesena zidanica Podvin 34D						
Povprečno	100	16.500	62	75	82	13.500
c) Vikend hišica Podvin 34C						
povprečno	100	29.000	51	70	73	21.200
c/z) Zunanja ureditev						
povprečno	100	13.300	55	70	78	10.400
d) Lesena lopa Sp. Gorče						
povprečno	100	5.500	50	60	83	4.500
e) Garaža Spodnje Gorče 8						
povprečno	100	18.000	52	65	80	14.400
Skupaj	100	248.900				135.100

4. INDIKATIVNA VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNO VRED. NAČINU

NEPREMIČNINA/ DEL	NADOMEST. VREDNOST	ZASTARAN.	SEDANJA VREDNOST
a) Posl. stanov. stavba Podvin 34H			
- stavbno zemlj. s kom. opremo parc. 451/4	27.638	-	27.638 €
- gradbena vrednost posl.stan. stavbe	132.000	53.800	78.200 €
- gradbena vrednost zun. ureditve	34.600	17.300	17.300 €
Skupaj Podvin 34H	194.238	71.100	123.138 €
b) Lesena zidanica Podvin 34D			
- stavbno zemljišče s kom. opremo parc. 480/7	11.687	-	11.687 €
- gradbena vrednost lesene zidanice	16.500	13.500	3.000 €
Skupaj Podvin 34D	28.187	13.500	14.687 €
c) Vikend hišica Podvin 34C			
- stavbno zem. s kom. opremo parc. 481/6	13.891	-	13.891 €
- gradbena vrednost stavbe	29.000	21.200	7.800 €
- gradbena vrednost zunanje ureditve	13.300	10.400	2.900 €
Skupaj Podvin 34C	56.191	31.600	24.591 €
d) Lesena lopa Spodnje Gorče s parc.št. 15			
- nezazidano stavbno zemljišče parc.št. 15	79.534	-	79.534 €
- gradbena vrednost lesene lope	5.500	4.500	1.000 €
Skupaj parc.št. 15 k.o. Spodnje Gorče	85.034	4.500	80.534 €
e) Garaža Spodnje Gorče 8			
- stavbno zemlj. s kom. opremo parc.št. 66/2	3.420	-	3.420 €
- gradbena vrednost garaže	18.000	14.400	3.600 €
Skupaj garaža Spodnje Gorče 8	21.420	14.400	7.020 €

D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Nepremičnine dela posesti s stavbnimi zemljišči in gradbenimi objekti v k.o.Podvin, k.o. Podvrh in k.o. Spodnje Gorče sem ocenil po dveh različnih metodah: Vsa stavbna zemljišča in poslovno stanovanjsko hišo v Podvinu 34H, sem ocenil po načinu primerljivih prodaj, vse objekte pa sem nato ocenil še po nabavno vrednostnem načinu. Tako imamo za posl. stanovanjsko hišo s stavbnim zemljiščem, ki predstavlja večji del vrednosti, dve različni indikativni vrednosti:

1.) indikativna vrednost po načinu primerljivih prodaj:

-Vrednost posl. stan. hiše s stavb. zemlj. parc. 451/4, kom. opremo in zun. ured. = 118.600 €

2) indikativna vrednost po nabavno vrednostnem načinu:

- Vrednost posl.stan. stavbe z zemljiščem, kom. opremo in zun. ureditvijo = 123.138 €

Obe oceni se razlikujeta za 4.538 €, kar je 3,7 % in je še v mejah normale za takšne cenoitve. Obe vrednosti ocenjujem kot enakovredni, za končno ocenjeno vrednost pa vzamem aritmetično sredino obeh, ki z zaokrožitvijo znaša:

$(118.600 \text{ €} + 123.138 \text{ €}) / 2 = 120.869 \text{ €}$, zaokroženo na 100 € = 120.900 €

REKAPITULACIJA

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin dela posesti, ki zajema stavbna zemljišča 13 parcel v k.o. Podvin, k.o. Podvrh in k.o. Spodnje Gorče ter 5 gradbenih objektov s komunalno opremo in zunanjo ureditvijo, znaša v decembru 2019:

265.238 €

Od tega znašajo vrednosti nepremičnin po posameznih parcelah:

Številka parcele	Vrednost po parc.	Vrednost deleža dolžnika
------------------	-------------------	--------------------------

K.o. 982 Podvin:

Parc. 982-451/4,	posl.stan.stavba z zun.ured.	= 120.900 €	31/100	= 37.479 €
Parc. 982-451/5,	zazidano stavbno zemljišče	= 208 €	»»	= 64 €
Parc. 982-460/1,	javna cesta	= 3.817 €	»»	= 1.183 €
Parc. 982-480/5,	javna cesta	= 781 €	»»	= 242 €
Parc. 982-480/6,	nezazidano zemljišče	= 4.720 €	»»	= 1.463 €
Parc. 982-480/7,	lesena zidanica	= 14.687 €	»»	= 4.553 €
Parc. 982-480/8,	parkirišče,	= 874 €	»»	= 271 €
Parc. 982-481/6,	vikend hišica	= 24.591 €	»»	= 7.623 €
Parc. 982-481/7,	parkirišče	= 1.771 €	»»	= 549 €
Skupaj nepremičnine k.o. Podvin		= 172.349 €	31/100	= 53.427 €

K.o. 986 Podvrh:

Parc. 986-59	del parc. ki je nezaz.st.zem.	= 3.634 €	31/100	= 1.127 €
Skupaj nepremičnine k.o. Podvrh		= 3.634 €		= 1.127 €

K.o. 988 Spodnje Gorče:

Parc. 988-15,	nezaz.stavb.zemlj., les.lopa	= 80.534 €	4/25	= 12.885 €
Parc. 988-63,	parkirišče,	= 1.701 €	31/100	= 527 €
Parc. 988-66/2,	garaža,	= 7.020 €	»»	= 2.176 €
Skupaj nepremičnine Spodnje Gorče		= 89.255 €		= 15.588 €

Skupna vrednost lastniškega deleža Tomaža Kosa na nepremičninah = 70.142 €

Velenje, 31.12.2019



Izdelal :