



VS0140755263

OKRAJNO SODIŠČE V KOPRU

Prejeto neposredno - po pošti (navadno / priporočeno)

1

Sodni cenilec gradbene stroke:
ZABUKOVEC IGOR
gr.inž.,dipl.ekon.

gsm:031-658-014,
Dekani 303
6271 DEKANI


02. 11. 2022

v1..... izvedih z (s)✓..... prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne

....., št. R.

Pisanje je taksirano s EUR.

Podpis pristojne sodne osebe: 

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

predmet vrednotenja - parcela št.;

ID 2614 4088

parcela št. 4088, k.o. Kubed (2614), stan. hiša na naslovu Galantiči 9, Gračišče

naročnik:

Okrajno sodišče Koper
VL 148233/2013

Dekani, 28.10.2022

A. UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Kopru iz dne 20.09.2022 (prejeto dne 29.09.2022) sem dobil nalogo, da ;

- **po pregledu podatkov o nepremičninah in ogledu na kraju samem, h kateremu naj povabim stranke, izdelam cenitev o tržni vrednosti nepremičnine ter deležev, ki so predmet tega postopka in sicer za nepremičnino;**
- ID znak 2614 4088, last dolžnika do 1/1

Ogled sem opravil po predhodnem vabilu strankam dne 06.10.2022. Ogleda se je udeležila le predstavnica upnika ga. Izidora Pifka.

Ob ogledu se je v objektu nahajala oseba, saj je bilo slišati premikanje v hiši ter premik rolet. Kljub večkratnim galsnejšim pozivom, trkanjem na vhodnem delu – zastekljena veranda, ter trkanju na rolete.... nihče ni odprl oz. se odzval. Opravljenih je več fotografije a le iz dela zunanjsi.

Namen vrednotenja je za potrebe izvršilnega postopka, ki se vrši pri Okrajnem sodišču v Kopru v zadevi VL 148233/2013, upnik; Javno podjetje MARJETICA Koper, d.o.o., dolžnik je Remigio GRBAC.

Podlaga vrednosti je v osnovi tržna vrednost.

Standard izhaja iz pravil stroke in v razumnem in logičnem obsegu iz Msov

Pisno poročilo, ki ga podajam je skrajšan primeren dokument prilagojen zahtevam in potrebam naročnika, upošteva časovno optimizacijo in razpoložljive resurse za potrebe vrednotenja ter upošteva posebnosti predmet vrednotenja.

Omejitveni pogoji – so dejstvo, da se vrednosti nanašajo na bremen in služnosti prosto nepremičnino, da si nepremičnino **nisem ogledal v notranjsoti**, ter da v celoti izhajam iz podatkov Gurs-a.

OPOMBA:

Predmet vrednotenja je objekt s fundusom. Parcela je v zamiku – po vrisih – kar je lahko tudi istemska problematika zlasti na ruralnih območjih. Vsekakor bo potrebno urediti navedeno stanje s ustreznim - oz. ureditvijo meje. Parcelna meja parcele 4088, k.o. Kubed – ni urejena.

Končna vrednost je podana na strani **8** in velja na datum cenitve.

Postopek izvedbe ocenitve – pridobivanje razpoložljivih podatkov, ogled, ovrednotenje po nabavno vrednostni metodi in po metodi primeljivih vrednosti – znotraj možnih primerjav. Metodo donosa v celoti opustim, glede na neznano stanje v notranjosti, ter iz drugih razlogov.

na stanje in predmet vrednotenja.

Za ovrednotenje sem uporabil še smiselno :

- Primerjave na podlagi zbranih podatkov
- Tržno vrednotenje 2003 – zbornik seminarja, izdano s strani RS Ministrstvo za Pravosodje in Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno

- Stroko - SICGRAS, Ljubljana, oktober 2003
- Metode vrednotenja in postopke, ki so skladni s Msov.
 - Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in za sodne izvedence, RS Ministrstvo za Pravosodje in SICGRAS, Ljubljana, feb-mar 2010
 - informacije pridobljene na spletu (Gurs, Gis Koper, Atlas Okolja, SURS) ter neformalni podatki.

B. OPIS

Predmet vrednotenja je nepremičnina, ki v naravi predstavlja pravokotno parcelo, na kateri se nahaja stanovanjski objekt v eni etaži.

Lokacija je v zaselku Galantiči, ki se nahaja med Popetrami in Gračiščen, a bolj južno, v bližini zaselka Pavčetiči.

Dostop je nasplošno soliden, saj se v bližini nahaja križišče treh cest - iz smeri Sv. Antona, iz smeri Gračišča in iz smeri Brezovice pri Gradinu. Mikro lokacija je dobrih 240 m severno (zelo rahlo SV) od tega križišča.

Ocenjevana parcela in objekt na njej – številka stavbe 365, k.o. Kubed je zadnji objekt – robni na vzhodnem delu Galantičev. Sama lokacija je glede na sorazmerno položno konfiguracijo – skoraj ravna - se pa zelo blago spušča iz višje zahodne proti nižji vzhodni legi. Lokacija je na cca 335 n.m.v.

Na parceli se nahaja objekt in parcela št. 4088, k.o. Kubed, ki predstavlja fundus objekta - številka stavbe 365. Vrisan je zamik med lokacijo stavbe in parcele, kar ni neobičajno na odročnih lokacijah, in tam, kjer meje niso urejene. Zagotovo navedena okoliščina zahteva ureditve vrisov ter s tem ureditev parcele.

Sam objekt je enoetažen – po veliki verjetnosti. Letnica objekta je po podatkih Gurs-a 1990, kar glede na videno in po izkustveni presoji - ni ustrezen podatek. Glede na zasnovo ocenjujem da je objekt nastal v 50 letih prejšnjega stoletja seveda z možnim velikim odstopanjem v letnici.

Objekt je skoraj kvadratne oblike, zasnovan simetrično s centralnim vhodnim delom na zahodni strani, kjer je tudi izvedena delno zastekljena veranda, prostori pa so zasnovani simetrično – glede na vidno pozicijo oken.

Stanj objekta je bolj ali manj prvotno oz. potrebno vzdrževanja. Streha – štirikapna – je izvedena s valovito salonitko, pri čemer so slemski deli prekriti s kopami.

Mizarski izdelki so stari dotrajani. Okna so – vsaj v delu lesena, dvokrilna, dvojno zastekljena, postavljene so rolete - v delu.

Ob objektu se na vzhodni stranici nahaja novejši objekt z rolo pvc dviznim vrati – smiselno garažna vrata. Objekt je sicer izven gabarita parcele, ki se vrednoti, je pa razviden na aplikaciji »Google Earth Pro«, je pa po časovnem pregledu nastal po letu 2021. Kakorkoli ta prizidani del na vzhodu – NI predmet vrednotenja, omenjam pa ga zato, ker je površina ocenjevanega objekta po Gurs.a 140 m² (neto tlorisna površina), kar pa glede na površino parcele 91 m², ni logčno.

Sicer upoštevam, neto tlorisno površino 100 m² (vir Gurs), kar je možno glede na zamike.

Površina parcele št 4088, k.o. Kubed meri **91 m²**.

Komunalne oprema širšega območja, je naslednja;

- vodovodno omrežje, distribucijsko električno in telefonsko omrežje .
- ceste je asfaltna, s pretežno površinskim odvodnjavanjem vode in posamično javno razsvetljavo, parkiranje je sistemsko na javnih površinah - ni urejeno.

C. OVREDNOTENJE:

1.0. NABAVNO VREDNOSTNI PRISTOP

Kot izhodiščno vrednost upoštevam povprečno gradbeno vrednost, G+O+I del, ki na osnovi objave v nepremičninskem informatorju št.44 SICGRAS-FIABCI, znaša za okt. 2022 - 1.565,41 €/m². Za komunalno opremo zemljišča upoštevam ocenjeno vrednost za individualno 71,94 €/m² za kolektivno pa 148,86 €/m².

$$\begin{aligned}
 1.1. \quad & 1.565,41 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \text{ (splošna prilagoditev)} \times 0,825 \text{ (zaznava - splošno)} \\
 & = 1.033,17 \text{ €/m}^2 \\
 & \text{amortizacija, kratko trajne komponente smiselno} 40/45 \times 0,40 = 0,3555 \\
 & \text{amortizacija, dolgotrajne komponente smiselno} 50/100 \times 0,60 = 0,30 \\
 & \text{kot ocena smiselno glede na stanje in vlaganja - ocena AM} = 0,715 \\
 & 1.033,17 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,6555) \times 100\text{m}^2 = \dots\dots \underline{35.593 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

1.2. Komunalna ureditev zemljišča, glede na dejansko opremo;

$$\begin{aligned}
 71,94 \text{ €/m}^2 \times 0,80 - \text{smiselno ocene} &= 57,55 \text{ €/m}^2 \\
 148,86 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \text{ smiselno ocene} &= 111,64 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Skupaj 169,19 €/m²

$$169,19 \text{ €/m}^2 \times 0,5 \text{ (prilagoditev/namen/raba/zaznava)} = 84,597 \text{ €/m}^2$$

$$84,59 \text{ €/m}^2 \times 150,9 \text{ m}^2 = \dots\dots\dots \underline{8.459 \text{ €}}$$

1.3. zemljišče

Povprečje za k.o. Kubed;

- Obdobje 01.01.2021-28.10.2022
- Število poslov 6
- Pog. cena 44.666,67 €/m²
- Povprečna cena 34,11 €/m²
- Povprečna velikost 1,309 m²

Prilagoditev;

Gre za zajem vrendos iz k.o. Kubed, v obdobju zadnjega leta dni. Glede na navedeno podjam prilagoditev;

- Alokacija 0,95
- Mikoro lokacija 1,125
- Kum vrendo... 1,35

$$34,11 \text{ €/m}^2 \times 1,4428 = \dots\dots\dots 49,21 \text{ €/m}^2$$

$$91 \text{ m}^2 \times 49,21 \text{ €/m}^2 = \dots\dots\dots \underline{4.479 \text{ €}}$$

Parc. št. 4088, k.o. Kubed; 48.531 €

2.0. METODA PRIMERLJIVIH VREDNOSTI

Primerljivih vrednosti na način, kot je ocenjevana, ki ne predstavlja klasično istrsko hišo, ki se vrednot brez funkcionalnega zemljišča, ter ob upoštevanju širše funkcionalne lokacije –NI na voljo.

Podatke zajamem iz širšega nabora še vedno bližnjih lokacij, ki so lahko pogojno primerljive.

DEJANSKI POSLI - posamični;

Primerljive vrednosti;

1. ID 549.516, 06/2021, Kubed 26, 1945, 202 m² + 95 m g.p + 661 m²180.000 €
2. ID 584.108 10/2021, Lopr 1,1.1978, 260 m² bivalno in gosp + 965 m².....145.000 €
3. ID 642.904, 01/2022, Črni Kal 8C, 97 m², l. 1900 + 54 m² zem.....105.000 €
4. ID 646.633, 02/2022, Črni Kal 6, 98 m², l. 1924 + 119 m² zem.....52.200 €
5. ID 638.661, 01/2022, Osp, 76, 70 m², l. 1900 + 180 m².....139.000 €,
6. ID 628.092, 10/2021, Osp 84,209 m², l. 1900 + 1459 m².....95.700 €

Interpretacija;

Prva je iz Kubeda v osrednjem delu. Gre za večji bivalni objekt s novejšo streho v dveh etažah in še z gospodarskim poslopjem ter vrtom - v osrednjem delu

Druga je na ovinku v Loparju na spodnji lokaciji. Gre za objekt s vrsto manjših gosp. objektov. Tretja in četrta sta iz lokacije starega vaškega jedra Črnega Kala. Gre za starejše enote, nekoliko je bolj primerljiva tretja, a je tudi četrta na določen način, je pa na videz v slabšem stanju.

Peta je iz Osp- a zahodna lokacija, a po videnem v boljšem stanju.

Šesti posel je hiša-podolgovate oblike v nizu, ki se nahaja na lokaciji, kjer se ocenjujejo ostale parcele (do celote) v zahodnem delu, na širšem območju severnega dela dostopne ceste do pokopališča.

Glede na navedeno izhajam iz prvega in iz zadnjega, ki na nek način pogojno lahko sovpadajo s ocenjevanim.

Primerjave s prvim;

- Alokacija.....0,95
 - Mikro lokacija1,025
 - Stanje0,90 (ocen apo videnem)
 - Velikost.....0,80
 - Brez funkc. zemlj....0,85
- 180.000 € x 0,5959 =107.268 €

Primerjave s tretjim;

- Alokacija.....0,95
 - Mikro lokacija1,025
 - Stanje1,025 (letnica)
 - Velikost.....0,975
 - Brez funkc. zemlj....0,925
- 105.999 € x 0,852779 =90.393 €

Primerjave s šesto;

- Alokacija.....0,925
- Mikro lokacija1,1 (umeščenost)
- Stanje1,05 (stanje letnica)
- Velikost.....0,80
- Brez funkc. zemlj....0,85

95.700 € x 0,72649 =69.525€

Ponder med tremi;

- Prva primerjava.....107.268 € x 0,2 =.....21.454 €
- Druga primerljiva.....90.393 € x 0,6 =.....54.236 €
- Tretja primerjava.....69.525 € x 0,2 =13.905 €

Skupaj89.595 €

PONUDBENE VREDNOSTI;

- Črni Kal , 156 m2, l 1800 + 172 zem(6505600).....159.000 €
- Bonini, 111 m2, l. 1985, 731 m2 zemlj (6514562).....182.000 €
- Butari, 180 m2 1930, 303 m2 zemlj.(6346624).....150.000 €
- Krkavče, 96 m2, l. 1850 + 1100 m2 zemlj. (6475305).....110.000 €
- Pisari, 75 m2, l. 1700, 250 m2 zemlj. (6468404).....140.000 €
- Podgorje, 164 m2, l. 1922, 662 m2 delno ruš.....82.000 €

Interpretacija;

Gre za ponudbene vrednosti (in ne dejansko opravljene posle). Vse zgoraj navedene nepremičnine so pogojno bivalne, pričakovano potrebne prenove. Izjema, je zadnji posel , ki predstavlja delno ruševino.

Če iz zgornjih vrednosti izločim obe ekstremni vrednosti, je srednja vrednost 139.750 €, za povprečno 126,75 m2.

Vse tukaj navedene nepremičnine imajo funkcionalno zemljišče.

Prilagoditev na ocenjevano:

- Letnica/stanje.....1,10
- Alokacija.....1,01
- Mikro lokacija.....1,025
- Velikost.....0,90
- Brez funkc. zemlj.....0,85
- Transakcija/dejansko.....0,90
- Makroekonomska okol.....0,925

139.750 € x 0,72524 =101.353 €

Ponder med dejansko in ponudbeno;

- Dejansko.....89.595 € x 0,55 = 49.277 €
- Ponudba.....101.353 € x 0,45 = 45.608 €

Skupaj.....96.885 €

DEJSTVO UREDITVE MEJE;

Gre zgolj za oceno potrebe po ureditvi meji, ter ustreznih vrisov. V katerem postopku in kako bo prišlo do ureditve meje in ustreznega vrisa objekta – ne morem napovedati. Ocenjujem določen malus z vodenja postopka, ki ga glede na okoliščine,

ocenjujem na-1.500 €

D. ZAKLJUČEK

Predmet vrednotenja je dokaj neobičajen. Že sama lokacija, na vzhodnem robu zaselka Galantiči, predvsem pa dejstvo, da se vrednoti stanovanjska hiša brez kakršnega koli funkcionalnega zemljišča, je za ruralno lokacijo, kot je ocenjevana - še dodatno neobičajna okoliščina. Poleg tega je vris objekta izven vrisa parcele (kar se v odročnih lokacijah dogaja), ni pa tudi jasno, katera je dejanska površina objekta, ki je večja od površine parcele (vir. Gurs) – pri tem pa gre za enoetažen objekt.

Objekt si v notranjosti nisem ogledal, opravil sem le fotografije iz zunanosti.

Glede na vse posebnosti in okoliščine gre pri končni podaji vrednosti za širok raztros vrednosti.

Dejanski preizkus vrednosti, bo na trgu nepremičnin doživela ocenjevane nepremičnina pri morebitnem prvem dražbenem naroku, kjer bodo možni popravki vrednosti navzgor. V kolikor taka vrednost za trg ne bo sprejemljiva, bo na drugem dražbenem naroku, praviloma polovična vrednost, tista, ki bo izhodiščna za nadaljnje draženje vrednosti.

Po pristopih podajam favorizirano metodo primerljivih vrednosti, ter v minimalnem delu tudi na nabavno vrednostni metodi – glede na posebnosti.

Ponder ;

1.0. Nabavno vrednostni pristop.....	48.531 € x 0,1=	4.853,10 €
2.0. Metoda primerljivih vrednost.....	96.855 € x 0,9=	87.169,50 €

skupaj celota	92.023€
malus	- 1,500 €
	90.523 €

Ocenjena vrednost nepremičnine ID 2614 4088 – na naslovu Galantiči 9, Gračišče, po stanju in cenah v oktobru 2022, v širokem raztrosu vrednosti (brez opravljenega notranjega ogleda) - ocenjeno znaša;

90.523 €

Uporabnik tega ovrednotenja mora upoštevati in preveriti okoliščine na dan dejanske uporabe navedene vrednosti ter jih v okviru svojih pričakovanj, zmožnosti in tveganj - uporabiti z razumno mero previdnosti in kritične presoje .

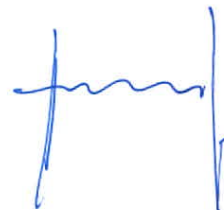


IZJAVA CENILCA

Podpisani Igor Zabukovec, gr. ing., dipl. ekon., sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, izjavljam (skladno s zahtevami Msov), da :

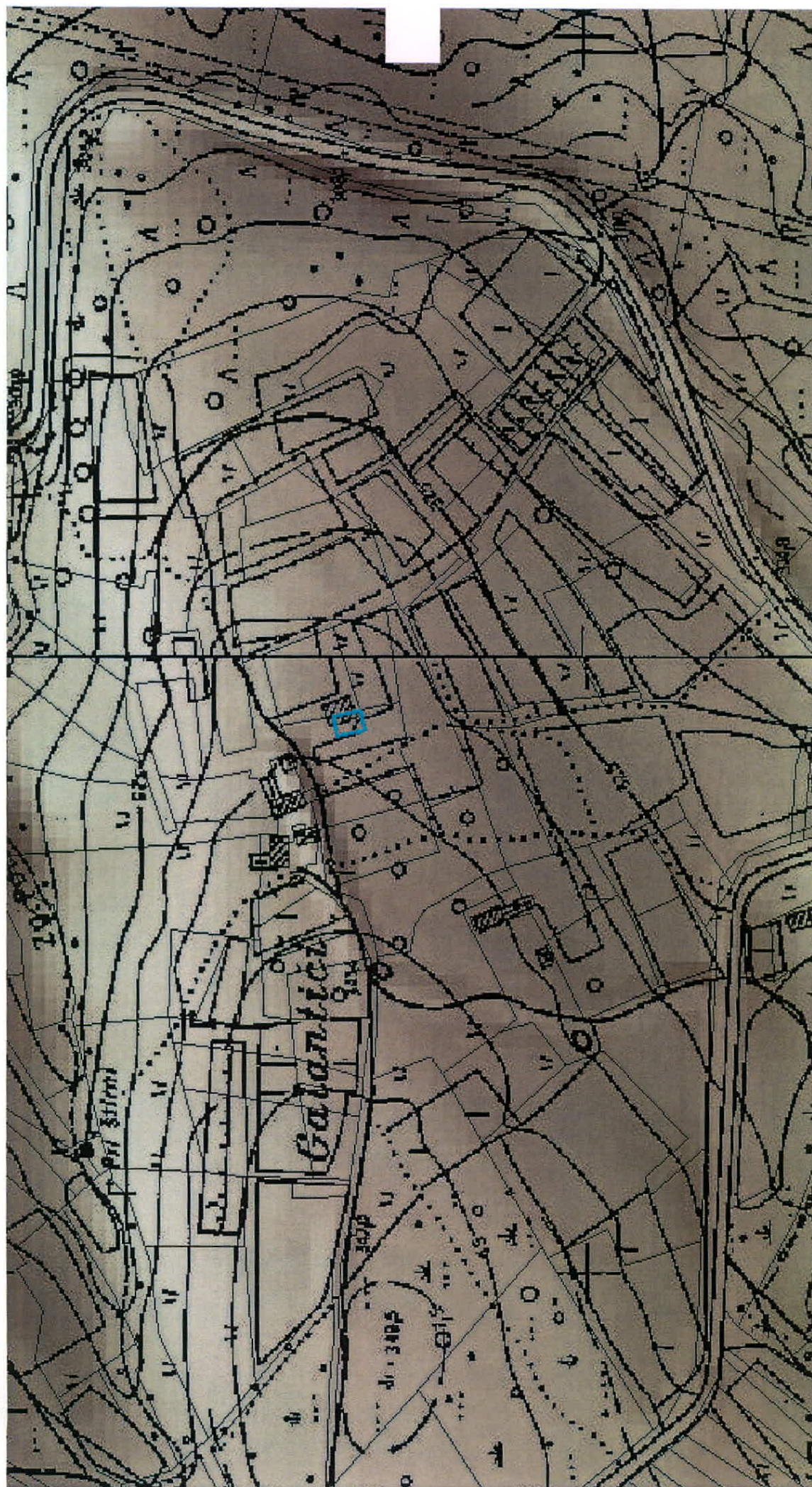
- se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ter prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačila za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost
- predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil ogled nepremičnin ki je (so) neposredno povezane s predmetom tega poročila;
- nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Igor Zabukovec



Podlage







katastrska občina 2614 KUBED, parcela 4088



Približno 20 m

Legenda oznak

Parcele 123/45 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.



katastrska občina 2614 KUBED, stavba 365



Približno 20 m

Legenda oznak

Parcele 123/45 Številka parcele
Urejene meje
Meje katastrskih občin

Informativno merilo 1 : 500

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe
Poligoni sestavin delov stavb

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.



Datum izdelave izpisa: 28.09.2022

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 2614 KUBED
Številka stavbe: 365
Status stavbe: Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe: /
Število etaž: 2
Etaža, ki je pritličje: 2
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 0
Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe: /
Najvišja višinska kota stavbe: 339,3 m
Karakteristična višina stavbe: 333,3 m
Leto izgradnje stavbe: 1990
Material nosilne konstrukcije: drug material
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Prikluček na električno omrežje: Da
Prikluček na vodovodno omrežje: Da
Prikluček na kanalizacijsko omrežje: Ne
Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
2614 KUBED	4088	91 m2

Naslovi stavbe

Koper, Galantiči 9

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: /
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 100,0 m2
Neto tlorisna površina: 140,0 m2
Številka etaže: 1
Številka etaže glavnega vhoda: 1
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	100,0 m2
nerazporejen prostor	40,0 m2

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /



Datum izdelave izpisa: 28.09.2022

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 2614 KUBED
Parcelna številka: 4088
Površina parcele: 91 m²
Urejena parcela: ni urejena
Katastrski dohodek: 0,43 €
Število bonitetnih točk: 56
Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	51,6 %
pozidana zemljišča	
pozidana zemljišča	20,9 %
tloris stavbe	
pozidana zemljišča	27,5 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
območja stavbnih zemljišč	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje odprtost zemljišča	rastiščni koeficient
90 %	3

Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik				1/1
	Fizična oseba	***	***	

Stavbe na parceli

katastrska občina	številka stavbe
2614 KUBED	365

Naslov in prostorske enote

Občina: Koper
Naselje: Galantiči
Poštni okoliš: Gračišče
Upravna enota: Koper
Šolski okoliš: OŠ Istrskega odreda Gračišče
Krajevna skupnost: Gračišče
Vaška skupnost: /
Četrtna skupnost: /
Statistična regija: Obalno-kraška
Volilna enota DZ: Volilna enota Postojna
Volilni okraj: Volilni okraj Koper 2
DZ volišče: Gračišče - KD
Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
Lokalno volišče: Gračišče - Kulturni dom

ŽARIVKA

→ ga. HIDRA PIKA

Galontai 9

ab 12³⁸.

→ opravljen ogled meppenine ā turogi
stropi.

→ v objektu ji bil nekdo ki kjele tehni-
ko prirobo ni odprl a se ni odprl.

→ opazili so le fotografiji iz znanosti.

7
furnjs

Hidra L/R

