

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice
- nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice
- nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice
- nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice
- nepremičnina z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice
- stavbni del nepremičnina z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice
- stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice

Nova Gorica, december 2021

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.
Cankarjeva ulica 42
5000 NOVA GORICA

OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI
Prvomajska 50
5000 NOVA GORICA

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti nepremičnin v k.o. 2295 Banjšice

V skladu z vašim sklepom I 150/2021 z dne 27. 10. 2021 v izvršilni zadevi upnika: _____

_____ zoper dolžnika:
_____ sem ocenil tržne vrednosti nepremičnin z
ID znaki parcela 2295 1964, 2295 1965/1, 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o.
2295 Banjšice ter stavbni del nepremičnin z ID znaki parcela 2295 432/1 in 2295 433 obe
iste k.o..

Zemljiško knjižni lastnik nepremičnin z ID znaki parcela 2295 1964, 2295 1965/1, 2295
1965/2, 2295 1965/3, 2295 *209/2, 2295 432/1 in 2295 433 vse k.o. 2295 Banjšice je

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti predmetnih nepremičnin za potrebe
Okrajnega sodišča v Novi Gorici.

**Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev,
je moje mnenje, da znaša tržna vrednost na dan 23. 11. 2021**

- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice 11.680,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice 2.890,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice 32.970,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice 30.190,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice 21.820,00 €,
- stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice 11.320,00 €,
- stavbi del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice 25.200,00 €.

Nova Gorica, 20. 12. 2021

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So v tem poročilu upoštevana določila slovenskega poslovno finančnega standarda SPS 2,
2. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
3. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
4. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
5. Plačilo za opravljeno 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 kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
6. Sem dne 23. 11. 2021 osebno opravil ogled nepremičnin, ki so predmet tega poročila. Notranji ogled dela stavbe števil. 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, mi ni bil omogočen. Predstavnikov dolžnikov kot tudi predstavnika upnika na ogledu ni bilo.

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno
Stojan VIČIČ, univ.dipl.inž.grad.



2.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- v cenitvi je del stavbe štev. 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, obravnavan ob upoštevanju predvidenega fizičnega stanja,
- v cenitvi so pri gradbenih nepremičninah zajeti vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni sedANJI rabi objekta oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali posebna tehnološka in spremljajoča oprema,
- zemljišča obravnavanih parcel so usklajena z prostorskim planom občine in ocenjevane kot stavbna zemljišča,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 23. 11. 2021,
- cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- predmetne nepremičnine so vknjižene v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve v cenitvi niso upoštewane,
- predmet ocenjevanja so nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1964, 2295 1965/1, 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice ter stavbni del nepremičnin z ID znaki parcela 2295 432/1 in 2295 433 obe iste k.o.,
- naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca,
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

3.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE

Kot je že navedeno, je namen naloge oceniti tržno vrednost navedenih nepremičnin. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

je definiran kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

4.0 CENILNI PRISTOPI

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne načine "VREDNOTENJA" nepremičnin:

- način tržnih primerjav,
- nabavnovrednostni način,
- na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na podlagi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. Ta metoda je zelo uporabna za nepremičnine, ki se v zelo velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenu tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Nabavnovrednostni način

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računana z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

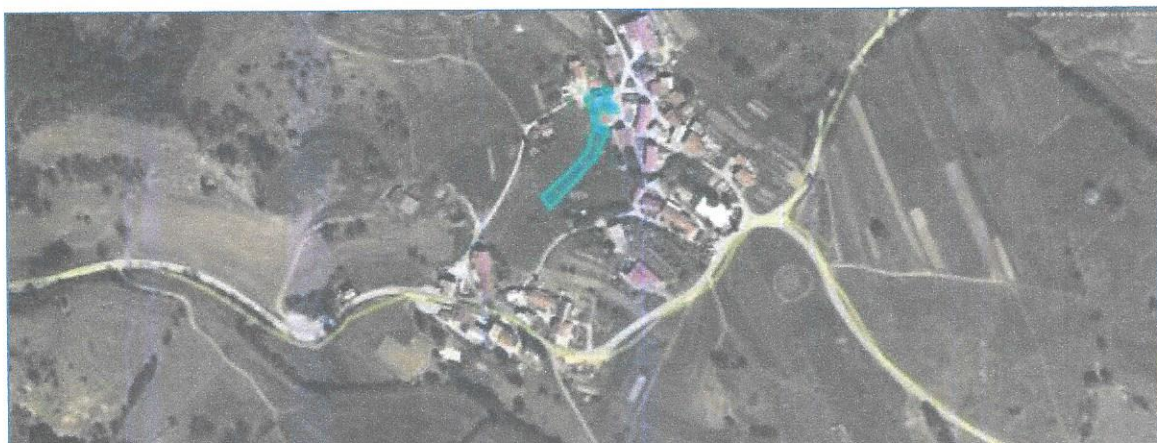
I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

5.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNIN

5.1 Nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1964, 2295 1965/1, 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice

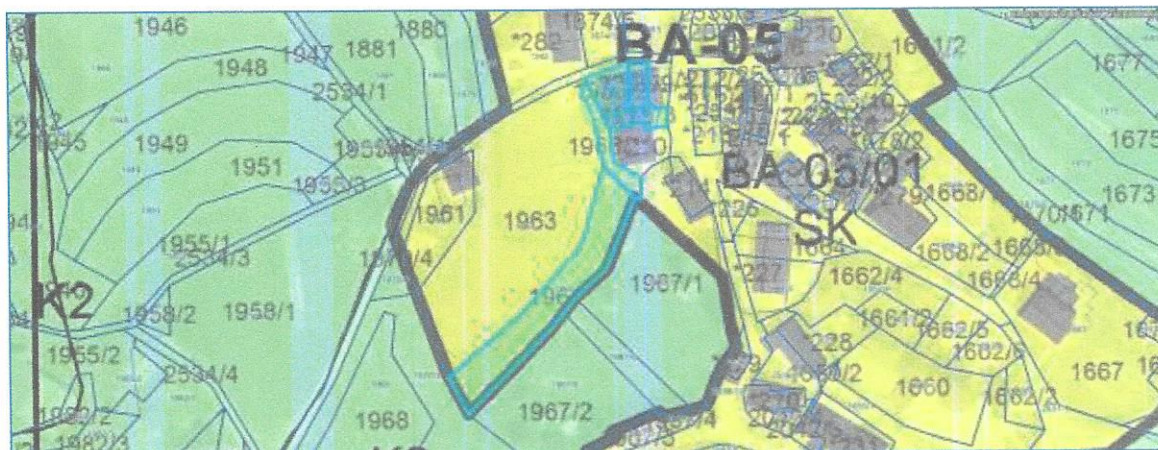
Navedene nepremičnine se nahajajo na območju zaselka Lohke na Banjški planoti. Zaselek Lohke je pozidan z novejšo in starejšo stanovanjsko pozidavo v kombinaciji z gospodarskim poslopji ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1965/1, 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice mejijo na kategorizirani občinski javni poti z oznako JP 785491 oziroma JP 785493. Dostop do nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice je omogočen preko nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *210 iste k.o., ki je v zasebni lasti in na kateri ni knjižena služnostna pravica dostopa.



Prikaz območja, na katerem se nahajajo predmetne nepremičnine

Za predmetne in velja sledeče:

- predmetne nepremičnine ležijo na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, štev. 13/18 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018 in 31/2020),
- predmetne nepremičnine ležijo na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SK – površine podeželskega naselja.



Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice

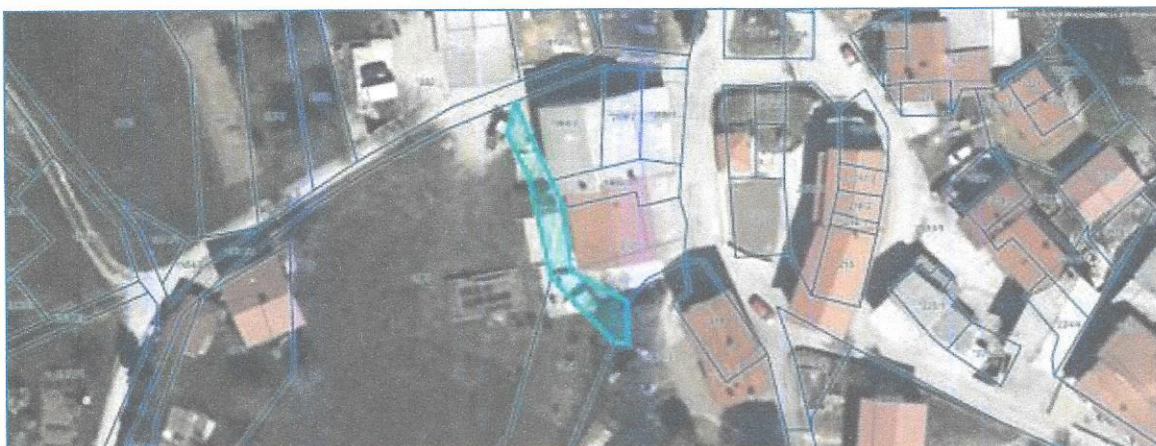
Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice predstavlja parcelo podolgovate in ozke oblike. V naravi predmetna nepremičnina predstavlja travnato površino, ki rahlo pada v smeri severovzhod- jugozahod.



Nepremičnina s parc. št. 1964 k.o. 2295 Banjšice

**Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice**

Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice predstavlja parcelo nepravilne ozke oblike. V naravi predmetna nepremičnina predstavlja deloma tlakovano površino na zahodni strani stavbe števil. 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar in deloma travnato površino ob navedeni stavbi.

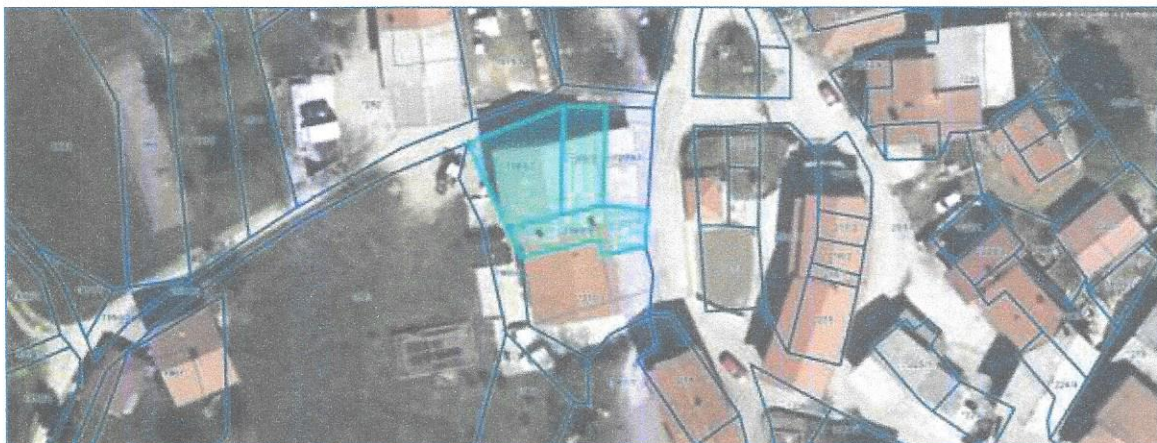


Nepremičnina s parc. št. 1965/1 k.o. 2295 Banjšice

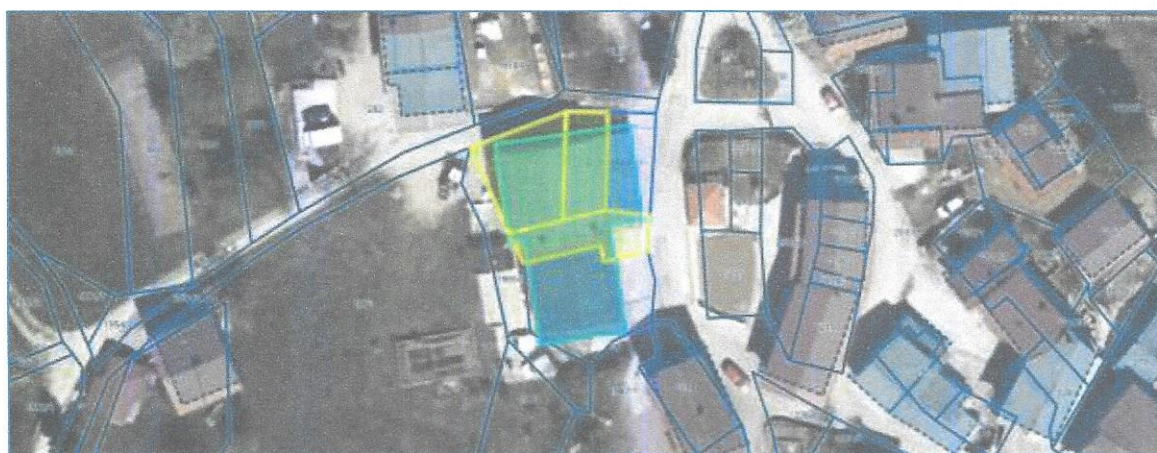


Nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice

Nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 predstavljajo parcele pravilnih oziroma nepravilnih oblik. Na navedenih nepremičninah se nahaja del stanovanjske stavbe z gospodarskim poslopjem – števil. stavbe 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar in sicer manjši del stanovanjskega dela navedene stavbe in večji del gospodarskega dela navedene stavbe.



Nepremičnine s parc. št. 1965/2, 1965/3 in *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice



Z rumeno barvo so prikazane parc. št. 1965/2, 1965/3 in *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice, z plavo barvo je prikazana stavba števil. 67 iste k.o.

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, mi notranji ogled stanovanjske stavbe z gospodarskim poslopjem – števil. stavbe 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar ni bil omogočen. Opis navedene stavbe podajam na podlagi zunanjšega ogleda, ki sem ga opravil dne 23. 11. 2021 in na podlagi opisa iz cenitvenega poročila, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici (In 11/2013) izdelala v mesecu decembru 2014.

Stanovanjski del stavbe je bil zgrajen leta 1904, v celoti je bil obnovljen od leta 1978 dalje, streha stavbe je bila obnovljena leta 2000. Nosilni zidovi so zidani iz kamna, stropna konstrukcija in stopnišče sta masivne izvedbe, strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, kritina je korčna, kleparski izdelki so iz barvane pločevine. Fasada stavbe je grobo in fino ometana, izveden je zaključni obrizg. Stanovanjski del stavbe sestoji iz pritlične etaže in nadstropja.

Pritličje stanovanjskega dela stavbe sestoji iz sledečih prostorov: kuhinja z jedilnico, dnevni prostor, hodnik, sanitarije, povezovalni prostor z gospodarskim delom stavbe in stopnišče. V vseh prostorih so položene talne keramične ploščice, v dnevnem prostoru je preko keramičnih ploščic položen topli pod. V sanitarijah so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi. Stene so v vseh prostorih grobo in fino ometane ter slikane. V kuhinji z jedilnico in v dnevnem prostoru so stene deloma obložene z lesenim opažem. Nadstropje stanovanjskega dela stavbe sestoji iz sledečih prostorov: dveh hodnikov, tri spalnice, shramba in balkon. V vseh treh spalnica je položen klasični parket, v vseh ostalih prostorih so položene talne keramične ploščice. Stene so v vseh prostorih grobo in fino ometane ter slikane. Na balkonu so položene keramične ploščice, ograja je Fe izvedbe. Vhodna vrata na severni in na južni strani stavbe so Al izvedbe in deloma zastekljena. Notranja vrata med prostori so lesena in pleskana. Na južni strani stavbe so okna lesena, dvojno zastekljena in opremljena z lesenimi polkni. Na severni strani stavbe so okna Al izvedbe s termopan zasteklitvijo in opremljena z lesenimi polkni. Polkna na vseh oknih so bila izvedena leta 2004. Vodovodna instalacija, električna instalacija za potrebe priključkov in razsvetljave ter TK instalacija je podometne izvedbe. Ogrevanje prostorov v stanovanjskem delu stavbe je izvedeno z radiatorji vezani na peč centralne kurjave, ki se nahaja v gospodarskem delu stavbe. Objekt ima lastno greznico.

Večji gospodarski del stavbe je bil dograjen na severni strani k stanovanjskemu delu stavbe leta 1985, manjši gospodarski del stavbe je bil prizidan na vzhodni strani večjega gospodarskega dela stavbe leta 1987. Temelji gospodarskega dela stavbe so AB pasovne izvedbe, nosilni zidovi so zidani iz betonskih zidakov. Večji gospodarski del stavbe sestoji iz pritličja in nadstropja. Vmesna konstrukcija je montažne izvedbe. Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, kritina je valovit salonit. Manjši gospodarski del stavbe je pritlične izvedbe, strešna konstrukcija je lesena enokapnica, kritina je valovit salonit.

V manjšem gospodarskem delu stavbe je izvedena manjša klet. Na vzhodnem delu gospodarskega dela stavbe se nahajajo štirje prostori, ki so finalno dokončani in sicer: kotlarna, hodnik, sanitarije in prostor za predelavo mesa. V vseh prostorih so položene talne keramične ploščice, v sanitarijah in v prostoru za predelavo mesa so deloma položene tudi stenske keramične ploščice. V sanitarijah še niso montirani sanitarni elementi, ravno tako niso montirana vrata.

V večjem gospodarskem delu stavbe je v pritličju in v nadstropju izveden betonski tlak, stene so ometane in slikane. V manjšem gospodarskem delu stavbe je ravno tako izveden betonski tlak, stene niso ometane. V prostorih je izvedena nadometna električna instalacija. Vstop v manjši gospodarski del stavbe je omogočen preko dviznih PVC vrat večjega formata.



5.2 Nepremičnini z ID znaki parcela 2295 432/1 in 433 obe k.o. 2295 Banjšice

Navedeni nepremičnini se nahajata na jugovzhodni strani zaselka Raven na Banjški planoti. Zaselek Raven je pozidan s starejšo stanovanjsko pozidavo v kombinaciji z gospodarskim poslopji ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Dostop do predmetnih nepremičnin je omogočen iz asfaltirane in kategorizirane občinske poti z oznako JP 785565.



Prikaz območja, na katerem se nahajajo predmetne nepremičnine

Za nepremičnini z ID znaki parcela 2295 432/1 in 2295 433 obe k.o. 2295 Banjšice je Mestna občina Nova Gorica dne 21. 09. 2021 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3515-633/2021-4 in velja sledeče:

- predmetni nepremičnini ležita na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/18 – uradno prečiščeno besedilo, 30/2018 in 31/2020),
- predmetni nepremičnini ležita na območju, ki je po osnovni namenski rabi delno opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč in delno kot območje kmetijskih zemljišč, podrobnejša namenska raba: delno SK – površine podeželskega naselja in delno K1 – najboljša kmetijska zemljišča.



Osnovna namenska raba

Nepremičnini z ID znaki parcela 2295 432/1 in 2295 433 obe k.o. 2295 Banjšice predstavljata parceli nepravilnih oblik. V naravi predmetni nepremičnini predstavljata travnato površino, ki rahlo pada v smeri severozahod - jugovzhod. Predmet ocenjevanja vrednosti je stavbi del navedenih nepremičnini in sicer manjši severovzhodni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice in večji severni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 iste k.o..



Nepremičnini s parc. št. 432/1 in 433 obe k.o. 2295 Banjšice – z rdečo barvo je prikazan stavbni del navedenih nepremičnin



6.0 RAČUNSKE POVRŠINE

Površine nepremičnin z ID znaki parcela 2295 1964, 2295 1965/1, 2295 1965/2, 2295 1965/3, 2295 *209/2, 2295 432/1 in 2295 433 vse k.o. 2295 Banjšice so povzete iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije in za njihovo pravilnost ne prevzemam odgovornosti.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
1964	2295 Banjšice	834
1965/1	2295 Banjšice	97
1965/2	2295 Banjšice	144
1965/3	2295 Banjšice	72
*209/2	2295 Banjšice	86
Del 432/1 (28,66 %)	2295 Banjšice	733
Del 433 (78,79 %)	2295 Banjšice	1.491

Notranji ogled stanovanjske stavbe z gospodarskim poslopjem – števil. stavbe 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar ni bil omogočen. Glede na zunanji ogled ocenjujem, da se gabariti stavbe glede na ogled, ki sem ga opravil v letu 2014, ni spremenil. Posledično bom neto tlorisne površine (NTP) stanovanjskega in gospodarskega dela navedene stavbe povzel iz cenitvenega poročila, ki sem ga izdelal v mesecu decembru 2014.

Neto tlorisna površina (NTP) stanovanjskega dela stavbe je bila izmerjena na ogledu, ki je bil opravljen dne 02. 12. 2014 in znaša: pritlična etaža 69,67 m² in nadstropje 70,37 m², skupna neto tlorisna površina znaša **140,04 m²**.

Neto tlorisna površina (NTP) gospodarskega dela stavbe je bila izmerjena na ogledu, ki je bil opravljen dne 02. 12. 2014 in znaša: klet 18,41 m², pritlična etaža 166,97 m² in nadstropje 83,44 m², skupna neto tlorisna površina znaša **268,82 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

Ocena izhodiščne vrednosti zemljišča

Nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1964, 2295 1965/1, 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice se nahajajo na območju zaselka Lohke na Banjški planoti, ki je pozidan z novejšo in starejšo stanovanjsko pozidavo v kombinaciji z gospodarskim poslopji. Nepremičnini z ID znaki parcela 2295 432/1 in 2295 433 obe iste k.o. (ocenjujeta se le stavbi del navedenih nepremičnin) pa se nahajata na jugovzhodni strani zaselka Raven na Banjški planoti, ki je pozidan s starejšo stanovanjsko pozidavo v kombinaciji z gospodarskim poslopji. Obe navedeni naselji sta opremljeni s cesto v asfaltni izvedbi, javno razsvetljavo, vodovodnim omrežjem, elektroenergetskim in TK omrežjem.

Primerljivih prodaj zemljišč namenjenih izgradnji stanovanjskih stavb na območju katastrske občine 2295 Banjšice in sosednje primerljive katastrske občine 2294 Bate je sorazmerno malo. Za oceno izhodiščne vrednosti zemljišča, ki bo osnova za oceno vrednosti zemljišč predmetnih nepremičnin, iz aplikacije CENILEC (SICGRAS) pridobil prodajne cene zemljišč na območju navedenih katastrskih občin. Upošteval sem le tiste primerljive prodaje, ki so po moji oceni najbolj primerljive predmetnim nepremičninam. Na navedenih območjih je bilo v obdobju od 22. 12. 2016 do danes (obdobje zadnjih petih let) izvršenih 4 prodaj zemljišč najbolj primerljive predmetnim nepremičninam. Povprečna pogodbeni cena prodanih zemljišč je znašala 4.908,50 €, povprečna velikost prodanega zemljišča je znašala 366 m², povprečna cena na enoto prodanega zemljišča je znašala 13,41 €/m². Glede na zgornje navedbe, predvsem pa glede na gibanje cen zemljišč v obdobju zadnjih petih let, ocenjujem, da znaša izhodiščna vrednost zemljišča za izračun vrednosti zemljišča predmetnih nepremičnin **15,00 €/m²**.

7.1 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice

Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice predstavlja parcelo podolgovate in ozke oblike, ki v naravi travnato površino, ki rahlo pada v smeri severovzhod-jugozahod. Glede na obliko ocenjujem, da primerna samostojna gradnja na navedeni nepremičnini ni smiselna. Gradnja pa bi bila smiselna ob pripojitvi predmetne nepremičnine s sosednjo par. št. 1963 iste k.o., ki je po planski namembnosti ravno tako opredeljena kot stavbno zemljišče.

Vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, izrabe zemljišča, velikosti zemljišča in lokacije zemljišča.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	15,00 €/m ²
- vplivni faktor izrabe zemljišča	0,85
- vplivni faktor velikosti	0,95
- vplivni faktor lokacije	1,15
VREDNOST ZEMLJIŠČA	14,00 €/m²

Izračun vrednosti nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice:

$$V_n = 834 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_n = 11.676,00 \text{ €}} \text{ zaokroženo } \underline{\underline{11.680,00 \text{ €}}}$$

7.2 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice

Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice predstavlja deloma tlakovano površino na zahodni strani stavbe števil. 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar in deloma travnato površino ob navedeni stavbi.

Vrednost zemljišča

Vrednost zemljišča nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, izrabe zemljišča, velikosti zemljišča in lokacije zemljišča.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	15,00 €/m ²
- vplivni faktor izrabe zemljišča	0,85
- vplivni faktor velikosti	1,05
- vplivni faktor lokacije	1,15
VREDNOST ZEMLJIŠČA	15,40 €/m²

Izračun vrednosti zemljišča nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice:

$$V_n = 97 \text{ m}^2 \times 15,40 \text{ €/m}^2$$

$$V_n = 1.493,80 \text{ €}$$

Vrednost tlakovane površine

Ocenjujem, da znaša sedanja vrednost tlakovane površino na zahodni strani stavbe števil. 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar **1.400,00 €**.

Skupna vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice, t.j. vrednost zemljišča in vrednost tlakovane površine znaša zaokroženo 2.890,00 €.

7.3 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice

Na nepremičnini z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice se nahaja del gospodarskega posloja v sklopu stavbne števil. 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar.

Tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice sem ocenil v cenitvenem poročilu, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici izdelal v mesecu decembru 2014, dopolnitev cenitvenega poročila sem opravil v mesecu oktobru 2015. Tržna vrednost navedene nepremičnine je na navedeni datum znašala 27.210,00 €.

Vrednost navedene nepremičnine sem takrat ocenil na podlagi notranjega ogleda zgoraj navedene stavbe. Sedanjo tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju ocenjene tržne vrednosti iz leta 2014, stopnje letne amortizacije v višini 2,0 % in indeksov razlik v ceni po vrstah gradenj – ostala visoka gradnja.

$$V_n = 27.210,00 \text{ €} \times 0,874 \times 1,0211 \times 1,023 \times 1,0317 \times 1,0438 \times 1,0166 \times 1,0338 \times 1,1725$$

$$\underline{V_n = 32.965,10 \text{ € zaokroženo } \underline{32.970,00 \text{ €}}}$$

7.4 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice

Na nepremičnini z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice se nahaja del gospodarskega poslopja in del stanovanjskega dela stavbe v sklopu stavbne številke 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar.

Tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice sem ocenil v cenitvenem poročilu, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici izdelal v mesecu decembru 2014, dopolnitev cenitvenega poročila sem opravil v mesecu oktobru 2015. Tržna vrednost navedene nepremičnine je na navedeni datum znašala 24.010,00 €.

Vrednost navedene nepremičnine sem takrat ocenil na podlagi notranjega ogleda zgoraj navedene stavbe. Sedanjo tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju ocenjene tržne vrednosti iz leta 2014, stopnje letne amortizacije v višini 1,5 % in indeksov razlik v ceni po vrstah gradenj – ostala visoka gradnja.

$V_n = 24.010,00 \text{ €} \times 0,907 \times 1,0211 \times 1,023 \times 1,0317 \times 1,0438 \times 1,0166 \times 1,0338 \times 1,1725$

$V_n = 30.186,55 \text{ €}$ zaokroženo **30.190,00 €**

7.5 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice

Na nepremičnini z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice se nahaja del gospodarskega poslopja v sklopu stavbne številke 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar.

Tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice sem ocenil v cenitvenem poročilu, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici izdelal v mesecu decembru 2014, dopolnitev cenitvenega poročila sem opravil v mesecu oktobru 2015. Tržna vrednost navedene nepremičnine je na navedeni datum znašala 18.010,00 €.

Vrednost navedene nepremičnine sem takrat ocenil na podlagi notranjega ogleda zgoraj navedene stavbe. Sedanjo tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju ocenjene tržne vrednosti iz leta 2014, stopnje letne amortizacije v višini 2,0 % in indeksov razlik v ceni po vrstah gradenj – ostala visoka gradnja.

$V_n = 18.010,00 \text{ €} \times 0,874 \times 1,0211 \times 1,023 \times 1,0317 \times 1,0438 \times 1,0166 \times 1,0338 \times 1,1725$

$V_n = 21.819,20 \text{ €}$ zaokroženo **21.820,00 €**

7.6 Stavbi del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice

Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja zemljišče nepravilne oblike. V naravi predmetni del zemljišča predstavlja travnato površino, ki rahlo pada v smeri severozahod - jugovzhod. Dostop do predmetnega dela zemljišča je omogočen direktno iz javne občinske ceste, ki poteka na severni strani navedenega dela nepremičnine. Glede na obliko predmetnega dela nepremičnine ocenjujem, da samostojna gradnja objekta na predmetnem delu zemljišča ni možna.

Vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, izrabe zemljišča, velikosti zemljišča in lokacije zemljišča.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	15,00 €/m ²
- vplivni faktor izrabe zemljišča	0,85
- vplivni faktor velikosti	0,97
- vplivni faktor lokacije	1,25
VREDNOST ZEMLJIŠČA	15,45 €/m²

Izračun vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice:

$$V_n = 733 \text{ m}^2 \times 15,45 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_n} = 11.324,85 \text{ € zaokroženo } \underline{11.320,00 \text{ €}}$$

7.7 Stavbi del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice

Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja zemljišče nepravilne oblike. V naravi predmetni del zemljišča predstavlja travnato površino, ki rahlo pada v smeri severozahod - jugovzhod. Dostop do predmetnega dela zemljišča je omogočen direktno iz javne občinske ceste, ki poteka na severni strani navedenega dela nepremičnine in iz javne ceste, ki poteka na zahodni strani navedenega dela nepremičnine. Glede na obliko predmetnega dela nepremičnine ocenjujem, da je samostojna gradnja objekta na predmetnem delu zemljišča možna.

Vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, izrabe zemljišča, velikosti zemljišča in lokacije zemljišča.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	15,00 €/m ²
- vplivni faktor izrabe zemljišča	1,00
- vplivni faktor velikosti	0,90
- vplivni faktor lokacije	1,25
VREDNOST ZEMLJIŠČA	16,90 €/m²

Izračun vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice:

$$V_n = 1.491 \text{ m}^2 \times 16,90 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_n} = 25.197,90 \text{ € zaokroženo } \underline{25.200,00 \text{ €}}$$

7.4 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice

Na nepremičnini z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice se nahaja del gospodarskega poslopja in del stanovanjskega dela stavbe v sklopu stavbne številke 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar.

Tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice sem ocenil v cenitvenem poročilu, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici izdelal v mesecu decembru 2014, dopolnitev cenitvenega poročila sem opravil v mesecu oktobru 2015. Tržna vrednost navedene nepremičnine je na navedeni datum znašala 24.010,00 €.

Vrednost navedene nepremičnine sem takrat ocenil na podlagi notranjega ogleda zgoraj navedene stavbe. Sedanjo tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju ocenjene tržne vrednosti iz leta 2014, stopnje letne amortizacije v višini 1,5 % in indeksov razlik v ceni po vrstah gradenj – ostala visoka gradnja.

$V_n = 24.010,00 \text{ €} \times 0,907 \times 1,0211 \times 1,023 \times 1,0317 \times 1,0438 \times 1,0166 \times 1,0338 \times 1,1725$

$V_n = 30.186,55 \text{ €}$ zaokroženo **30.190,00 €**

7.5 Nepremičnina z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice

Na nepremičnini z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice se nahaja del gospodarskega poslopja v sklopu stavbne številke 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar.

Tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice sem ocenil v cenitvenem poročilu, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici izdelal v mesecu decembru 2014, dopolnitev cenitvenega poročila sem opravil v mesecu oktobru 2015. Tržna vrednost navedene nepremičnine je na navedeni datum znašala 18.010,00 €.

Vrednost navedene nepremičnine sem takrat ocenil na podlagi notranjega ogleda zgoraj navedene stavbe. Sedanjo tržno vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju ocenjene tržne vrednosti iz leta 2014, stopnje letne amortizacije v višini 2,0 % in indeksov razlik v ceni po vrstah gradenj – ostala visoka gradnja.

$V_n = 18.010,00 \text{ €} \times 0,874 \times 1,0211 \times 1,023 \times 1,0317 \times 1,0438 \times 1,0166 \times 1,0338 \times 1,1725$

$V_n = 21.819,20 \text{ €}$ zaokroženo **21.820,00 €**

7.6 Stavbi del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice

Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja zemljišče nepravilne oblike. V naravi predmetni del zemljišča predstavlja travnato površino, ki rahlo pada v smeri severozahod - jugovzhod. Dostop do predmetnega dela zemljišča je omogočen direktno iz javne občinske ceste, ki poteka na severni strani navedenega dela nepremičnine. Glede na obliko predmetnega dela nepremičnine ocenjujem, da samostojna gradnja objekta na predmetnem delu zemljišča ni možna.

Vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, izrabe zemljišča, velikosti zemljišča in lokacije zemljišča.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	15,00 €/m ²
- vplivni faktor izrabe zemljišča	0,85
- vplivni faktor velikosti	0,97
- vplivni faktor lokacije	1,25
VREDNOST ZEMLJIŠČA	15,45 €/m²

Izračun vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice:

$$V_n = 733 \text{ m}^2 \times 15,45 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_n} = 11.324,85 \text{ € zaokroženo } \underline{11.320,00 \text{ €}}$$

7.7 Stavbi del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice

Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja zemljišče nepravilne oblike. V naravi predmetni del zemljišča predstavlja travnato površino, ki rahlo pada v smeri severozahod - jugovzhod. Dostop do predmetnega dela zemljišča je omogočen direktno iz javne občinske ceste, ki poteka na severni strani navedenega dela nepremičnine in iz javne ceste, ki poteka na zahodni strani navedenega dela nepremičnine. Glede na obliko predmetnega dela nepremičnine ocenjujem, da je samostojna gradnja objekta na predmetnem delu zemljišča možna.

Vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, izrabe zemljišča, velikosti zemljišča in lokacije zemljišča.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	15,00 €/m ²
- vplivni faktor izrabe zemljišča	1,00
- vplivni faktor velikosti	0,90
- vplivni faktor lokacije	1,25
VREDNOST ZEMLJIŠČA	16,90 €/m²

Izračun vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice:

$$V_n = 1.491 \text{ m}^2 \times 16,90 \text{ €/m}^2$$

$$\underline{V_n} = 25.197,90 \text{ € zaokroženo } \underline{25.200,00 \text{ €}}$$

8.0 ZAKLJUČNO MNENJE

Za oceno tržne vrednosti tržne nepremičnin z ID znaki parcela 2295 1964 in 2295 1965/1 Banjšice ter stavbnega dela nepremičnin z ID znaki parcela 2295 432/1 in 2295 433 obe iste k.o.. sem uporabil način tržnih primerjal. Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki parcela 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice sem uporabil ocenjene vrednosti navedenih nepremičnin iz cenitvenega poročila, ki sem ga za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici izdelal v mesecu decembru 2014 ob upoštevanju stopnje letne amortizacije in indeksov razlik v ceni po vrstah gradenj.

Nepremičnine z ID znaki parcela 2295 1965/2, 2295 1965/3 in 2295 *209/2 vse k.o. 2295 Banjšice predstavljajo v naravi del stanovanjske stavbe z gospodarskim poslopjem - štev. stavbe 67 k.o. 2295 Banjšice na naslovu Banjšice 22, 5251 Grgar in posledično ocenjujem, da njihova samostojna prodaja ni smiselna.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost na dan 23. 11. 2021

- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1964 k.o. 2295 Banjšice 11.680,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/1 k.o. 2295 Banjšice 2.890,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/2 k.o. 2295 Banjšice 32.970,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 1965/3 k.o. 2295 Banjšice 30.190,00 €,
- nepremičnine z ID znakom parcela 2295 *209/2 k.o. 2295 Banjšice 21.820,00 €,
- stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 432/1 k.o. 2295 Banjšice 11.320,00 €,
- stavbi del nepremičnine z ID znakom parcela 2295 433 k.o. 2295 Banjšice 25.200,00 €.

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno
Stojan VIČIČ, univ. dipl. inž. grad.

