DAMIJAN LAVRENČIČ, univ.dipl.inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno
Goriška cesta 23/B
5270 AJDOVŠČINA

VS0069477310

7. 8. 19

29

I 12/19 - 13

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

stanovanjska hiša
na naslovu Gradišče 43A, 5270 Ajdovščina

(parc. št. 1073/4, k.o. 2381 Lokavec)

Ocenjevalec:
Damijan Lavrenčič, univ.dipl.inž.grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
DAMIJAN LAVRENČIČ
Goriška 23b
AJDOVŠČINA

Ajdovščina, avgust 2019

30

POVZETEK CENITVE

Izvajalec: Damijan Lavrenčič, univ. dipl. inž. grad., sodni cenilec za gradbeništvo - gradbeništvo splošno, vpisan v imenik sodnih cenilcev in izvedencev pri Ministrstvu za pravosodje.

Naročnik: Naročnik cenitve je:
Okrajno sodišče v Ajdovščini, Gregorčičeva 28, 5270 Ajdovščina.

Lastnik premoženjskih pravic: Lastniki obravnavane nepremičnine so:
- Luisa Maria Bavčar De Heller, Argentina, v deležu ½,
- Barbara Podlogar, Krivec 1, 1000 Ljubljana, v deležu 1/8,
- Marija Karla Montgomery, Kanada, v deležu 1/16,
- Hermina Bavčar, Gradišče 143A, 5270 Ajdovščina, v deležu 5/16.

Predmet vrednotenja: Predmet vrednotenja je ocena tržne vrednosti stanovanjske hiše na naslovu Gradišče 43A, 5270 Ajdovščina, ki se nahaja na parceli št. 1073/4, k.o. 2381 Lokavec. Stanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1985 in je ovrednotena skupaj s komunalno opremljenim stavbnim zemljiščem parcele št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec. Obravnavana nepremičnina se nahaja kot zadnja v sklopu stanovanjskega naselja družinskih hiš na Gradišču v Ajdovščini.

Namen vrednotenja: Cenitev nepremičnine je naročena zaradi potrebe sodišča v izvršilni zadevi pri Okrajnem sodišču v Ajdovščini (št. zadeve: I 12/2019).

Definicija vrednosti: Tržna vrednost nepremičnine je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.

Datum ogleda: 18.07.2019
Valuta cenitve: 31.07.2019

Ocenjena vrednost: Za oceno vrednosti gradbenega objekta sem uporabil stroškovni pristop, ki izkaže tekoče stroške izgradnje objekta, ki ima enako uporabnost kot ocenjevani objekt zgrajen v skladu s trenutno veljavnimi standardi, za oceno vrednosti zemljišča pa način tržnih primerjav; na osnovi katerih je bila privzeta tržna vrednost obravnavane nepremičnine v solastniškem deležu Barbare Podlogar, Krivec 1, 1000 Ljubljana (parc. št. 1073/4 k.o.2381 Lokavec v 1/8 lastniškem deležu):

14.570,00 EUR
(štirinajst tisoč, petstosedemdeset EUR)

Izvajalec cenitve:
Damijan Lavrenčič, univ.dipl.inž.grad.

Ajdovščina, 06. avgust 2019

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
DAMIJAN LAVRENČIČ
Goriška 23b
AJDOVŠČINA

31

CENITVENO POROČILO

1. SPLOŠNO

Predmet cenitve

Predmet cenitve je stanovanjska hiša naslovu Gradišče 43A, 5270 Ajdovščina, ki stoji na parceli št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec. Stanovanjska hiša je ovrednotena skupaj s komunalno opremljenim stavbnim zemljiščem parcele št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec, ki zajema zgolj fundus objekta. Dvorišče z zelenico ob objektu predstavlja parc. št. 1073/3 k.o. 2381 Lokavec, ki je v istem lastništvu kot parcela z objektom, vendar ki pa ni predmet te cenitve. Stanovanjski objekt se nahaja na skrajnem koncu, že izven urejenega naselja Gradišče v Ajdovščini.
Dostop do objekta je urejen v nadaljevanju asfaltirane ulice, po makadamski poti, ki preči sosednjo parcelo v dolžini cca 30 m. Dostop preko te parcele še ni služnostno urejen v zemljiški knjigi, čeprav se le ta uporablja že od same izgradnje stanovanjske hiše.

Zemljiškoknjižni podatki

Obravnavana gradbena nepremičnina - stanovanjska hiša je locirana na parceli:
- parc. št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec (površina zemljišča v izmeri 134 m2)

(Površina je privzeta iz portala »Prostor«!)

Namenska raba:
Parcela je po namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj območja stanovanj mesta Ajdovščina – lokacija Gradišče.

(Glej prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04)!)

Lastnik nepremičnine:
Lastniki obravnavane nepremičnine so:
- Luisa Maria Bavčar De Heller, Argentina, v deležu ½,
- Barbara Podlogar, Krivec 1, 1000 Ljubljana, v deležu 1/8,
- Marija Karla Montgomery, Kanada, v deležu 1/16,
- Hermina Bavčar, Gradišče 143A, 5270 Ajdovščina, v deležu 5/16.

(Glej zemljiškoknjižni izpisek!)

Naročnik cenitve

Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Ajdovščini, Gregorčičeva 28, 5270 Ajdovščina.

Namen cenitve

Cenitev nepremičnine je naročena zaradi potrebe sodišča v izvršilni zadevi pri Okrajnem sodišču v Ajdovščini (št. zadeve: I 12/2019).

Datum vrednotenja

Cenitev je opravljena na podlagi ogleda na kraju samem dne 18.07.2019
z valuto per 31.07.2019.
O dnevu in uri ogleda so bile vse stranke pismeno obveščene!

Standard cenitve

V cenitvi se ocenjuje tržna vrednost nepremičnine. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi voljan prodajalec in kupec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v transakcijo.

Predpostavke, omejitvene okoliščine, izjava ocenjevalca

Splošni omejitveni pogoji

- informacije, mnenja in ocene tega poročila se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta,
- za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost,
- lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabljati za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca,
- posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- cenitev je izdelana v skladu z MSOV 2017 – tržna vrednost kot osnova ocenjevanja vrednosti.

Izjava ocenjevalca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- da za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal primerljivo nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke.

Kriteriji za izdelavo cenitve

Cenitev je izdelana na osnovi veljavne zakonodaje in strokovnih meril za določanje vrednosti nepremičnin:

- Zakon o nepremičninskem poslovanju (UL RS št. 42/2003),
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin,
- Priročnik za cenilce in izvedence FIABCI,
- Merila in oceno za izračun amortizacije,
- Strokovna merila in ocene, ki vplivajo na vrednost nepremičnine,
- MSOV 2017,
- Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slov. trgu za 1. polletje 2018,
- Ogled nepremičnine na kraju samem.

33

2. OPIS NEPREMIČNINE

Gradbeni objekt – stanovanjska hiša:

Obravnavana nepremičnina, stanovanjski objekt, je bil izgrajen v letu 1985. Objekt je tipska gradnja iz tistega časa, izdelan kot dvostanovanjska hiša s pritlično stanovanjsko enoto in stanovanjsko enoto v nadstropju. V prizidanem, pritličnem delu stanovanjskega objekta je garaža in prostor za potrebe kotlovnice.
V pritličju stanovanjskega objekta je stanovanjska enota z lastnim vhodom z južne strani objekta, z dolgim hodnikom preko celotne dolžine objekta in bivalnimi prostori z obeh strani hodnika: kuhinja z dnevno sobo, 2 sobi, kopalnica in kurilnica
Vhod v nadstropni del objekta je z zahodne strani, v nadstropje vodi enoramno stopnišče, stanovanjska enota v nadstropju obsega hodnik, kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo, kopalnico ter 2 spalnici. V nadstropnem delu objekta sta še 2 balkona in terasa nad prizidanim pritličnim delom objekta.
Podstrešje objekta je nizko in neuporabno, dostop na podstrešje je zgolj preko lestve.

Stanovanjski objekt je pravokotne tlorisne oblike, zunanjih tlorisnih dimenzij cca 13,00m x 8,00m, dvoetažen višine cca 8,30 m, pritlični prizidek pa je zunanjih tlorisnih dimenzij cca 8,00m x 5,00m.

Konstrukcija: Objekt je v konstrukcijskem smislu klasično grajen. Temelji so pasovni betonski, obodni in notranji nosilni zidovi so zidani z opečnimi MBV zidaki v podaljšani cementni malti deb. 30 cm. Vse stropne plošče so armiranobetonske travetne z opečnimi polnili. Notranje stopnišče, kot tudi balkon in strešni napušči so masivni armiranobetonski. Vse notranje predelne stene so zidane z opečnimi porolit votlaki. Za potrebe kotlovnice je zidan dimnik. Streha je lesena dvokapnica iz tramičev, popodena z opečnimi planetami na letvah in krita s korčno kritino, vsi kleparski izdelki so iz barvane pločevine.
Prizidan pritlični del objekta je zidan z opeko in pokrit z ravno AB ploščo, ki služi kot terasa za stanovanjski objekt.

Obdelava:
Stanovanjski del objekta je finaliziran. Notranji zidovi so grobo in fino ometani ter finalizirani z opleski, delno tudi obloženi z lesenim opažem. Vsa instalacija je podometna, razen razvod centralne kurjave. Tlaki v prostorih so neizolirani, izvedeni direktno na cementni estrih, finalni tlak je lamelni parket in laminat v sobah, kuhinja v nadstropju PVC topli pod, ostalo je keramika. Enoramno stopnišče je obloženo z lesom in z leseno stopniščno ograjo. V kopalnicah in sanitarnih prostorih je talna in stenska keramika. Balkoni so neizdelani in zavarovani kovinsko ograjo, terasa je prav tako brez finalnega tlaka in tudi brez ograje. Vsa notranja vrata so lesena tipska, furnirana. Stavbno pohištvo; okna, balkonska vrata in vhodna vrata so vsa zamenjana z novimi PVC s termopan zasteklitvijo in opremljena s polkni. Vse stavbno pohištvo z okenskimi policami je montirano tako, da je pripravljeno za izvedbo toplotnoizolativne obloge fasade. Sedanja fasada je zgolj je zgolj grobo in fino ometana, brez zaključnega sloja.
Prizidan pritlični del objekta je nedokončan in neobdelan.
Instalacije: V objektu je položena podometna vodovodna in elektroinstalacija. Objekt je priključen na vodovod preko vodomernega jaška, na NN električni vod z elektroomarico na zunanji fasadi.
Ogrevanje: Ogrevanje objekta je urejeno s centralnim ogrevanjem z radiatorji po prostorih. V pritličnem delu objekta je kurilnica s pečjo na plinsko olje, cisterna se nahaja v prizidanem delu.
Kanalizacija: Fekalne vode so speljane v greznico, ki je locirana ob objektu, meteorne strešne vode pa prosto v odtok.

34

Zunanja ureditev: Parcela št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec predstavlja zgolj fundus objekta, zato v cenitvenem poročilu ni obravnavana zunanja ureditev. Parcela ob objektu je neurejena, v makadamu in zatravljena.

Komunalna opremljenost:
V obravnavanem naselju Ajdovščine je urejena.
Individualna opremljenost objekta:
Zajema električno NN in TK omrežje ter vodovodno omrežje, javno meteorno kanalizacijo, javne fekalne kanalizacije še ni. Objekt ima vodovodni, elektro in TK priključek.
Kolektivna opremljenost objekta:
Objekt ima urejen makadamski dovoz v dolžini 30 m iz asfaltirane ulice skozi naselje Gradišče. Dovozna pot poteka preko privat parcele, ki pa še ni služnostno urejena v zemljiški knjigi, čeprav je z lastnikom parcele dogovorjeno z zamenjavo na drugem delu parcele. V sklopu kolektivne komunalne opremljenosti je tudi urejeno zbiranje in odvoz odpadkov.

Stavbno zemljišče:
Parcela št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec zajema zgolj fundusa objekta..

Stanje objekta:

Obravnavana gradbena nepremičnina je dvostanovanjska hiša, ki je bila zgrajena okrog leta 1985. Objekt je že precej dotrajan in nevzdrževan in bo sčasoma potreben temeljite obnove. Del objekta v pritličju je bil pred časom na novo finaliziran kot samostojna stanovanjska enota, prav tako so bila zamenjana vsa okna in vrata na fasadi objekta, tako da je fasada pripravljena za izvedbo toplotnoizolativne fasadne obloge.
Ostali del objekta pa ni bil še obnovljen in je že precej dotrajan (tlaki, notranja vrata, kopalnica,...) in bo sčasoma potreben temeljite prenove v skladu z današnjimi standardi, ki veljajo za stanovanjsko gradnjo.
Objekt v današnjem stanju nima toplotnoizolirane fasade, prav tako tudi streha ni izolirana, potrebno bo obnoviti tudi še neobnovljene notranje prostore (prenova tlakov, instalacij...).

3. POVRŠINE

I. Gradbeni objekt:
obračunana neto tlorisna in računska površina (je privzeta iz načrta):
(s faktorji je korigirana različna namembnost in obdelanost prostorov in predstavlja razmerje med neto tlorisno in računsko površino prostorov!)

1. Stanovanjska hiša - pritličje:

- vhod1 s hodnikom (1,75x1,40)	=	2,50 m2
- hodnik (1,35x9,00)	=	12,20 m2
- kurilnica (2,80x1,35)	=	3,80 m2
- soba manjša (2,70x3,10)	=	8,40 m2
- kopalnica (2,70x2,10)	=	5,70 m2
- soba večja (2,80x3,65)	=	10,20 m2
- vhod2 s hodnikom (2,00x1,00)	=	2,00 m2
- kuhinja in dnevna soba (7,50x4,25)	=	31,90 m2
- notranje stopnišče (0,95x6,25)	=	5,90 m2

pritličje - skupaj: NTP = 76,70 m2 = RP = 76,70 m2

35

2. Stanovanjska hiša - nadstropje:

- soba1 (3,60x4,20)	=	15,10 m2
- soba2 (3,20x4,20)	=	13,40 m2
- dnevna soba (4,20x4,10)	=	17,20 m2
- hodnik (2,20x1,40)	=	3,10 m2
- kopalnica (2,20x2,65)	=	5,80 m2
- kuhinja (4,10x4,00)	=	16,40 m2
- notranje stopnišče (0,95x6,25)	=	5,90 m2
- terasa (8,00x5,60)	=	44,80 m2 (faktor 0,20)
- balkon pri dnevni sobi (2,50x2,50)	=	6,30 m2 (faktor 0,20)
- balkon pri sobi (1,50x1,50)	=	2,30 m2 (faktor 0,20)

nadstropje - skupaj: NTP = 130,30 m2; RP = 87,70 m2

3. Prizidek – pritlični del:

- garaža (6,30x5,00)	=	31,50 m2 (faktor 0,50)
- kurilnica (5,00x2,00)	=	10,00 m2 (faktor 0,50)

prizidek skupaj: NTP = 41,50 m2; RP = 21,00 m2

---

vsi prostori skupaj:

- neto tlorisna površina (NTP): **248,50 m2**
- računska površina (RP): **185,40 m2**

II. Stavbno zemljišče:

Celotna površina parcele, ki znaša po katastrskih podatkih:
- parcela št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec,
  površina zemljišča v izmeri 134 m2

---

skupaj: **134 m2**

4. OSNOVE ZA IZRAČUN VREDNOSTI

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke poznamo tri glavne metode določanja vrednosti nepremičnin:
. metoda neposrednih primerjav – tržna metoda
. stroškovna metoda - analiza izboljšav oziroma poslabšanja objekta
. dohodkovni pristop oziroma ocenjevanje dohodka.
Zaradi primerljivosti izračunanih vrednosti bi bilo primerno uporabiti stroškovno metodo in metodo cen primerljivih prodaj. Metoda primerljivih prodaj je najzanesljivejša, če so na razpolago dovolj primerljivi podatki o doseženih cenah pri prodaji primerljivih nepremičnin na tem območju. Ker takih podatkov nimam uporabim le metodo stroškovnega pristopa.

Stroškovna metoda

Po stroškovni metodi je vrednost nepremičnine ocenjena na podlagi nadomestitvene vrednosti izgradnje novega primerljivega objekta v katerem je upoštevano zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja in zastaranja objekta, ter zaradi funkcionalnega in

36

ekonomskega zastaranja. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot je strošek nabave nove nepremičnine za isti namen. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oz. stroškom nabave nepremičnine podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega poslabšanja oz. zastaranja.

1. gradbena vrednost (G+O+I):

Po modificiranem stroškovnem pristopu uporabim kot smerne vrednosti gradbeno ceno stanovanjskih novogradenj (EUR/m2 neto površine, izračunane po standardu SIST ISO 9836) za to območje - referenčna cena: 1.000,00 - 1.200,00 EUR/m2

2. Opremljenost s komunalnimi objekti in napravami:

Smerne vrednosti komunalne opremljenosti po kateri Občina obračunava komunalni prispevek:

- individualna Cki = 50,00 EUR/m2
- kolektivna Ckk = 60,00 EUR/m2

3. Stavbno zemljišče:

Za vrednost stavbnega zemljišča privzemam ocenjeno vrednost glede na vrednost opravljenih prodaj primerljivih posesti v obravnavanem območju.

5. IZRAČUN VREDNOSTI

Izračun gradbene vrednosti po modificiranem stroškovnem pristopu:

Poznavajoč stroške izgradnje podobnih novih objektov in upoštevajoč referenčno gradbeno ceno kot smerno vrednost za novogradnjo (ker drugih uradnih izkazov o tem ni), ocenjujem vrednost objekta tako, da vrednost obravnavane nepremičnine (obstoječ izgrajen objekt, brez upoštevanja zemljišča) ustrezno zmanjšam za fizično poslabšanje – amortiziranost, za nedokončana dela v objektu, za funkcionalno in ekonomsko zastaranje ter ob tem upoštevam tudi možne tržne vplive pri prodaji objekta.

I. Gradbeni objekt

Nadomestitveni strošek:

- je strošek izgradnje novega objekta z enakimi ali podobnimi lastnostmi:
(po poizvedovanju na različnih gradbenih firmah se ta strošek giblje v okviru 1.100,00 EUR/m2)
- računska površina RP = 185,40 m2
- izhodiščna gradbena vrednost GC = 1.100,00 EUR/m2

Vn = 185,40 m2 x 1.100,00 EUR/m2 = 203.940,00 EUR

Objekt je glede na starost cca 35 let (glej opis) že potreben temeljite obnove v skladu z današnjimi standardi, ki veljajo za stanovanjsko gradnjo.
Odbitek določim smiselno glede na obstoječe stanje.

VPLIVNI ELEMENTI – odbitki:

1. fizično poslabšanje – kratkotrajne komponente:
   - delež kratkotrajnih komponent - 45% vrednosti nadomestitvenega stroška,
   - delež zmanjšanja vrednosti (zmanjšanje vrednosti objekta glede na amortizacijo) - 65,00%

   (ekonomska življenjska doba za kratkotrajne komponente znaša cca 40 let)

37

Vok = 203.940,00 EUR x 0,45 x 0,65 = 59.650,00 EUR

2. fizično poslabšanje – dolgotrajne komponente:
   - delež dolgotrajnih komponent - 55% vrednosti nadomestitvenega stroška,
   - delež zmanjšanja vrednosti (zmanjšanje vrednosti objekta glede na amortiziranost) - 35,00%
   (ekonomska življenjska doba za dolgotrajne komponente znaša cca 90 let)

Vod = 203.940,00 EUR x 0,55 x 0,35 = 39.260,00 EUR

3. Ekonomska in funkcionalna zastarelost (3%):

Voef = 203.940,00 EUR x 0,03 = 6.120,00 EUR

SEDANJA gradbena vrednost:

Vg = 203.940,00 – 59.650,00 – 39.260,00 – 6.120,00 = **98.910,00 EUR**

II. Vrednost komunalne opremljenosti:

- vrednost VK računam na skupno neto tlorisno površino (NTP) celotnega objekta:
- količniki glede na stopnjo komunalne opremljenosti:
  - individualna - faktor opremljenosti: fo = 0,40
    - izhodiščna vrednost: 50,00 EUR
  - kolektivna: - faktor opremljenosti: fo = 0,40
    - izhodiščna vrednost: 60,00 EUR

Vki =	248,50 x 50,00 x 0,40	=	4.970,00 EUR
Vkk =	248,50 x 60,00 x 0,40	=	5.960,00 EUR
skupaj:	**Vk**	=	**10.930,00 EUR**

III. Vrednost stavbnega zemljišča:
(stavbno zemljišče – po metodi tržnih primerjav)

Stavbno zemljišče parcel se praviloma ocenjuje po tržnem pristopu, to je na osnovi pred kratkim časom opravljenih prodaj primerljivih posesti, s tem da se preveri podatke in izloči eventuelne sumljive transakcije, ter prilagodi razlike med primerljivimi in obravnavanimi parcelami z ovrednotenjem razlik, ki se prištejejo ali odštejejo od prodajne cene primerljive parcele, tako da se dobi tržno vrednost obravnavane parcele.

Pri izračunu vrednosti po načinu tržnih primerjav je potrebno upoštevati dejanske prodaje v zadnjem obdobju. Podatke sem privzel iz portala »CGS cenilec« in sicer iz bližnjega in širšega okoliša obravnavane parcele, katere so bile prodane v zadnjem obdobju.

Podajam nekaj primerljivih prodaj:
1. zemljišče v območju mesta Ajdovščina stavbno zemljišče 1.858 m2 - (84.985,00 EUR)
- cena po enoti 45,70 EUR/m2, (datum transakcije 01.02.2016);
2. zemljišče v območju k.o. Ajdovščina, zazidljivo zemljišče 218 m2 - (8.720,00 EUR)

38

- cena po enoti 40,00 EUR/m2, (datum transakcije 15.04.2016);
3. zemljišče v območju k.o. Šturje, stavb. zemljišče 614 m2 - (18.727,00 EUR)
- cena po enoti 30,50 EUR/m2, (datum transakcije 27.10.2016);
4. zemljišče v območju k.o. Vipavski Križ, stavb. zemljišče 2.718 m2 - (95.000,00 EUR)
- cena po enoti 35,00 EUR/m2, (datum transakcije 14.10.2016);
5. zemljišče v območju k.o. Šturje, stavb. zemljišče 692 m2 - (21.500,00 EUR)
- cena po enoti 31,00 EUR/m2, (datum transakcije 27.10.2016);
6. zemljišče v območju k.o. Šturje, stavb. zemljišče 820 m2 - (50.000,00 EUR)
- cena po enoti 61,00 EUR/m2, (datum transakcije 18.01.2017);
7. zemljišče v območju k.o. Šturje, stavb. zemljišče 256 m2 - (13.117,44 EUR)
- cena po enoti 51,30 EUR/m2, (datum transakcije 23.08.2017);
8. zemljišče v območju k.o. Ajdovščina, stavb. zemljišče 361 m2 - (15.000,00 EUR)
- cena po enoti 41,50 EUR/m2, (datum transakcije 27.07.2017);
9. zemljišče v območju k.o. Lokavec, stavb. zemljišče 821 m2 - (40.000,00 EUR)
- cena po enoti 48,70 EUR/m2, (datum transakcije 08.05.2018);
10. zemljišče v območju k.o. Vipavski Križ, stavb. zemljišče 900 m2 - (41.400,00 EUR)
- cena po enoti 46,00 EUR/m2, (datum transakcije 25.10.2018).

Ceno za m2 stavbnega zemljišča določim na osnovi vrednosti že izvedenih prodaj stavbnih zemljišč, oziroma zazidljivih gradbenih parcel na ožjem in širšem območju obravnavane parcele.
Po poizvedbi na nepremičninskih agencijah, ki delujejo tudi na tem območju in preko katerih tudi potekajo prodaje določenih stavbnih zemljišč in iz zbranih podatkov (iz aplikacije »CGS cenilci«), se cena stavbnega zemljišča giblje v razponu od 30,00 EUR/m2 in manj pa do 60,00 EUR/m2 in več, odvisno od različnih faktorjev (lokacija, velikost, oblika zemljišča in terena, ter uporabnosti in namembnosti).
Obravnavana parcela predstavlja pozidano stavbno zemljišče na robu stanovanjskega naselja Gradišče, v naravi je to stanovanjska hiša, parcela je zgolj fundus objekta z vso potrebno komunalno infrastrukturo.
Glede na opisano, privzemam za zemljišče obravnavane parcele ceno po enoti stavbnega zemljišča, ki se giblje v srednjem višjem rangu prodajnih cen,
to je 50,00 EUR/m2 za pošteno tržno vrednost.

Parcela št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec:
- stavbišče v površini 134 m2,
- ocenjena vrednost stavbnega zemljišča: Cz = 50,00 EUR/m2

Vz = 134,00 m2 x 50,00 EUR/m2 = **6.700,00 EUR**

6. REKAPITULACIJA ocenjene vrednosti:

parceli št. 1073/4 k.o. 2381 Lokavec:

- gradbena vrednost objekta:	Vg	=	98.910,00 EUR
- komunalna opremljenost objekta:	Vk	=	10.930,00 EUR
- stavbno zemljišče parc. št. 35/4 k.o. 2392 Ajdovščina:	Vz	=	6.700,00 EUR

skupaj: **116.540,00 EUR**

39

- v lastništvu Barbare Podlogar (solastnik v deležu do 1/8):

=> 116.540,00 EUR / 8 = 14.567,50 EUR => (zaokr.) **14.570,00 EUR**

VALUTA CENITVE: 31.07.2019

Cenitev izdelal:
Damijan Lavrenčič, univ.dipl.inž.grad.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO
DAMIJAN LAVRENČIČ
Goriška 23b
AJDOVŠČINA

Ajdovščina, avgust 2019

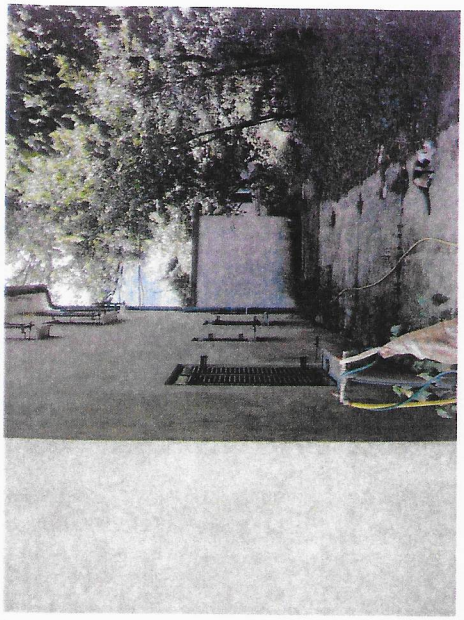
Priloge:
- zemljiškoknjižni izpisek,
- katastrska situacija M 1:500,
- slike

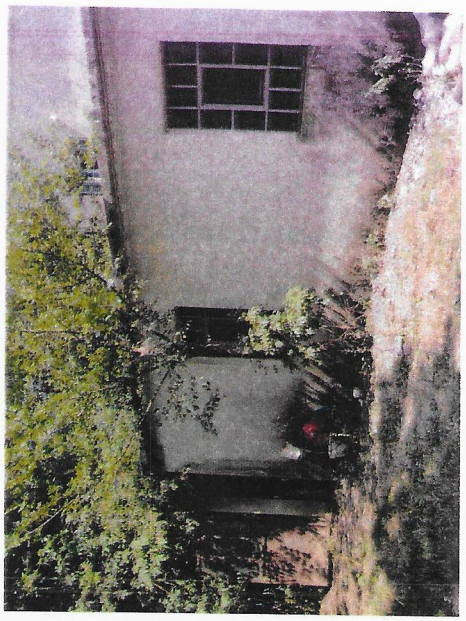
20 m 1 : 500 50 mm

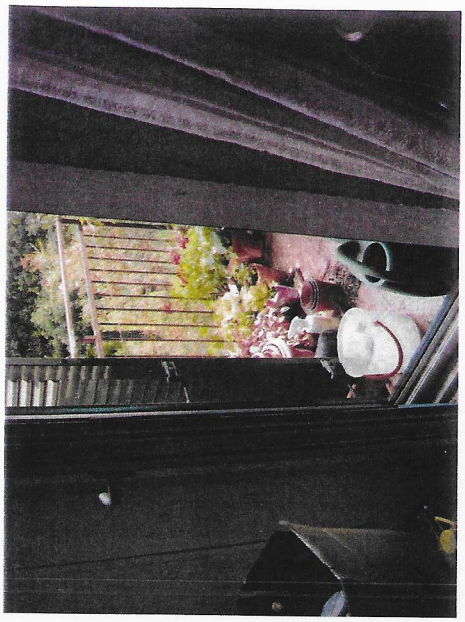
40

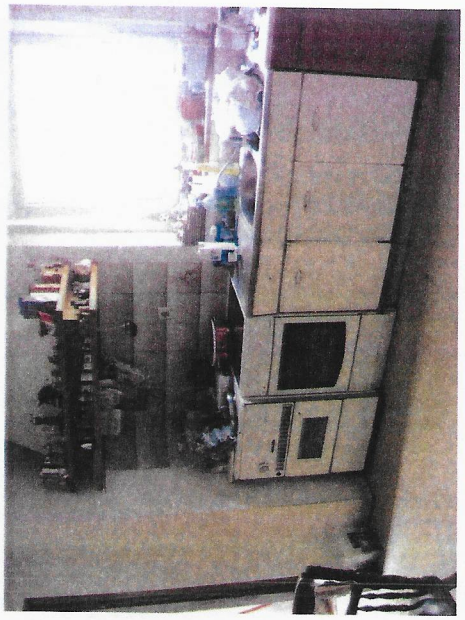
20 m 1 : 500 50 mm

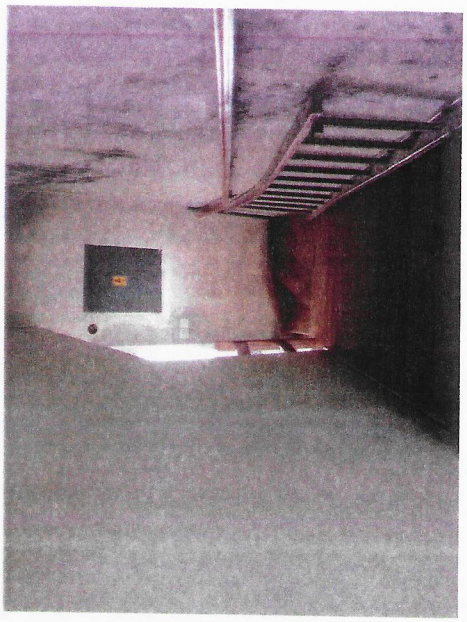
41

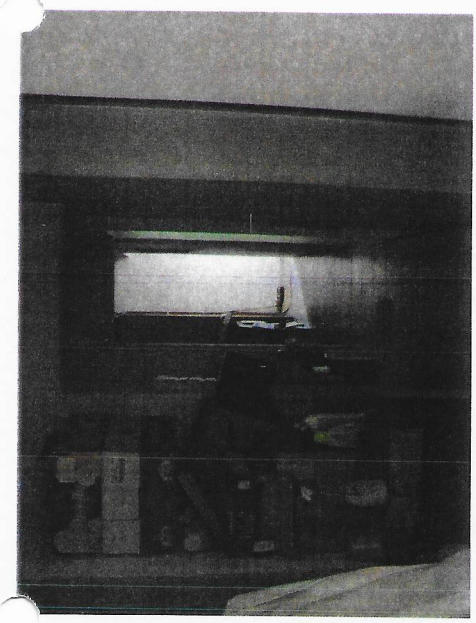


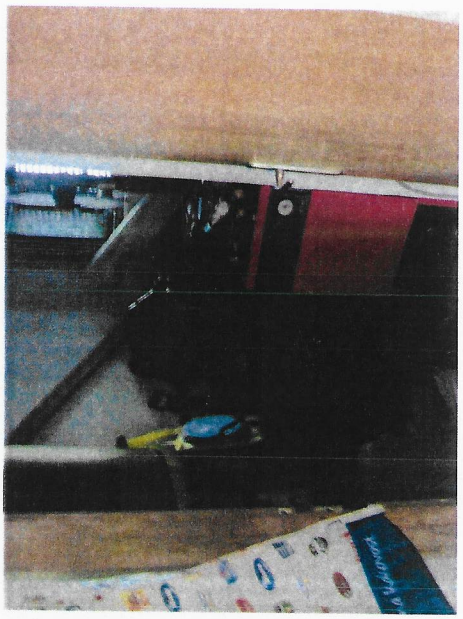


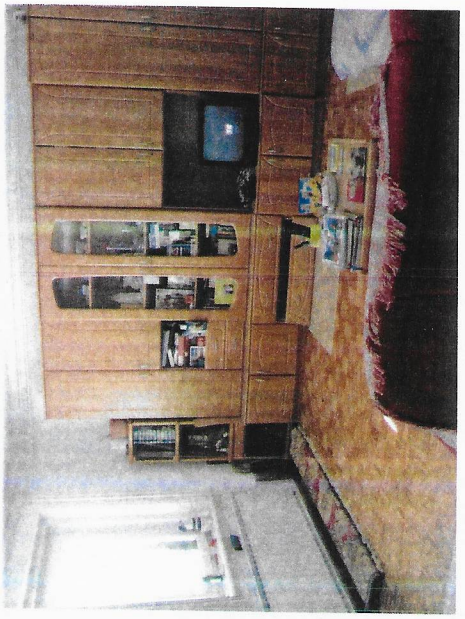


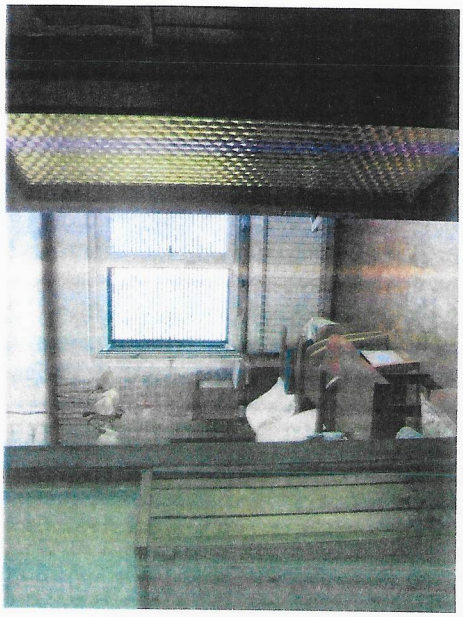


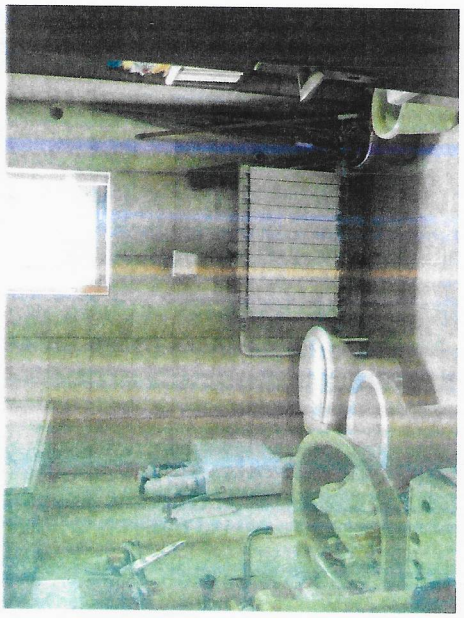


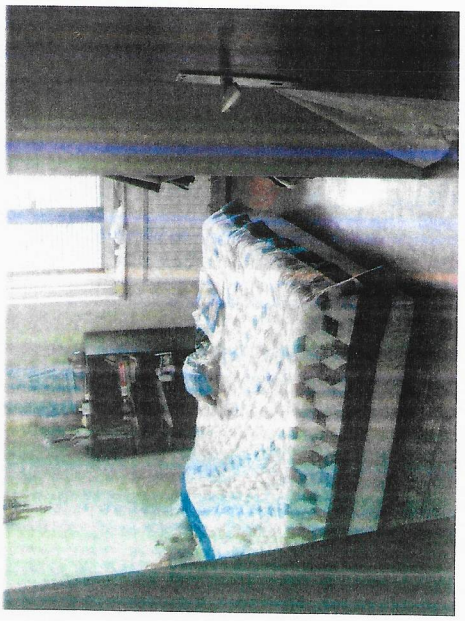












44

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.7.2019 - 13:21:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2381 1073/4

katastrska občina 2381 LOKAVEC **parcela** 1073/4 (ID 5031493)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 5064204
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: *podatek ni vpisan* (datum rojstva: 29.05.1929)
   osebno ime: Luisa Maria Bavčar De Heller
   naslov: 3 De Febrero No 2260, 1428, Buenos Aires, Argentina
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14834050
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/8
imetnik:
1. EMŠO: 1705972******
   osebno ime: Barbara Podlogar
   naslov: Krivec 001, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 04.06.2012 15:15:32

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17949355	12.05.2016 10:19:03	401 - vknjižena hipoteka
18833017	26.05.2017 14:48:05	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
19941459	17.01.2019 13:22:57	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 14834051
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/16
imetnik:

1. EMŠO: 0505944******
   osebno ime: Marija Karla Montgomery
   naslov: 507- 28 Riverwood PKY, CA Etobicoke ON M8Y 4E2, Kanada
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 04.06.2012 15:15:32

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 14834053
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 5/16
imetnik:
1. EMŠO: 1512948******
   osebno ime: Hermina Bavčar
   naslov: Gradišče 043A, 5270 Ajdovščina
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 04.06.2012 15:15:32

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17949355
čas začetka učinkovanja 12.05.2016 10:19:03
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2381 LOKAVEC **parcela** 1073/4 (ID 5031493)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 6.100,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 20.04.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 6.100,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ajdovščini z dne 25.4.2016, št. Z 14/2016 in sklepa Okrajnega sodišča v Ajdovščini z dne 11.5.2016, št. Z 14/2016.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 12.05.2016 10:19:03

zveza - ID osnovnega položaja:
14834050

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19997023	12.05.2016 10:19:03	712 - zaznamba izvršbe
17949356	12.05.2016 10:19:03	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19997023
čas začetka učinkovanja 12.05.2016 10:19:03
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ajdovščini
opr. št. postopka I 12/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ajdovščini z dne 22.1.2019, št. I 12/2019. Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižena hipoteka pod ID 17949355.

ID pravice / zaznambe 17949356
čas začetka učinkovanja 12.05.2016 10:19:03

vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ajdovščini z dne 25.4.2016, št. Z 14/2016 in sklepa Okrajnega sodišča v Ajdovščini z dne 11.5.2016, št. Z 14/2016.

ID pravice / zaznambe 18833017
čas začetka učinkovanja 26.05.2017 14:48:05
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2381 LOKAVEC **parcela** 1098/1 (ID 2345119)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI
opr. št. postopka X K 271/2015
dodatni opis:
Na podlagi sklepa, Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. X K 271/2015 z dne 18.4.2017, se zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve za največ 6 (šest) mesecev, to je do dne 18.10.2017.

imetnik:
1. matična številka: 2336987000
   firma / naziv: ELEKTROOPTIKA, poslovne storitve, d.d.
   naslov: Mala ulica 005, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 26.05.2017 14:48:05

zveza - ID osnovnega položaja:
14834050

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19122523	18.10.2017 13:20:45	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
19462758	18.04.2018 15:43:21	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
19761373	18.10.2018 09:41:11	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
20203000	18.04.2019 12:33:10	723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19122523
čas začetka učinkovanja 18.10.2017 13:20:45
vrsta pravice / zaznambe 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. X K 271/2015 z dne 17.10.2017, se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve podaljša do pravnomočnosti oziroma izvršljivosti sodbe, vendar največ za 6 (šest) mesecev, to je do dne 18.4.2018.

ID pravice / zaznambe 19462758
čas začetka učinkovanja 18.04.2018 15:43:21
vrsta pravice / zaznambe 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. X K 271/2015 z dne 18.04.2018, se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve podaljša do pravnomočnosti oziroma izvršljivosti sodbe vendar največ za 6 (šest) mesecev, to je do dne 18.10.2018.

ID pravice / zaznambe 19761373
čas začetka učinkovanja 18.10.2018 09:41:11
vrsta pravice / zaznambe 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. X K 271/2015 z dne 17.10.2018, se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve podaljša do pravnomočnosti oziroma izvršljivosti sodbe, vendar največ za 6 (šest) mesecev, to je do dne 18.04.2019.

ID pravice / zaznambe 20203000
čas začetka učinkovanja 18.04.2019 12:33:10
vrsta pravice / zaznambe 723 - zaznamba spremembe pri pravnem dejstvu iz četrtega odstavka 13.a člena ZZK-1
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr.št. X K 271/2015 z dne 18.4.2019, se zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve podaljša do pravnomočnosti oziroma izvršljivosti sodbe, vendar največ za 6 (šest) mesecev, to je do dne 18.10.2019.

ID pravice / zaznambe 19941459
čas začetka učinkovanja 17.01.2019 13:22:57
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 2381 LOKAVEC **parcela** 1073/4 (ID 5031493)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 1.810,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.01.2019
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.810,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ajdovščini opr.št. Z 2/2019 z dne 16. 1. 2019.
imetnik:
1. matična številka: 5854814000
   firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
   naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 17.01.2019 13:22:57

zveza - ID osnovnega položaja:
14834050

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19941460	17.01.2019 13:22:57	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19941460
čas začetka učinkovanja 17.01.2019 13:22:57
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Ajdovščini
opr. št. postopka Z 2/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Ajdovščini, opr.št. Z 2/2019 z dne 16. 1. 2019.