



VS0142694510

Ivan Devjak, gradb.ing.
Sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke
Rozmanova ulica 18
1330 Kočevje

Kočevje, 17.09.2022

REPUBLIKA SLOVENIJA
OKRAJNO SODIŠČE V KOČEVJU

Ljubljanska cesta 26

1330 Kočevje

Veza spis: I 89/2021

Zadeva: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin 1/2 dela naslednjih nepremičnin ID znak: 1577 2306, 1577 2307, 1577 2308, 1617 1430/5 del, 1617 2473/4, 1617 2473/5, 1617 2473/6, 1617 2473/7, 1617 2473/8, 1617 2510/1, 1617 2510/2 in 1617 2510/3 v lasti Leona Pogelšek, Rocenska ulica 20, Ljubljana – Šmartno, zaradi izterjave dolga 50,409,83 € spp upniku:

DDM Invest III AG, matična št. 2647613000, davčna št. 16838009, Landis & Gyr Strasse 1, Zug, ki ga zastopa Ax Fina, poslovne storitve, d.o.o. Dunajska cesta 009, Ljubljana

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Kočevju, Ljubljanska cesta 26 z dne 12.7.2022 podajam sledečo oceno navedenih nepremičnin. V naravo to stavbna zemljišča, stanovanjska stavba št. 880 na parceli ID 1577 2306 in nedončan gospodarski objekt ID 1617 1430/4 in 1617 1430/5. Ocenjuje se zemljišče in navedeni objekti.

I. PREGLED SPISA:

=====

Pri pregledu spisa sem ugotovil, da je do 1/2 lastnik nepremičnin Leon Pogelšek, Rocenska ulica 20, Ljubljana – Šmartno.

Popregledu spisa, po pridobljenih podatkih o nepremičninah sem dne 07.09.2022 razpisal ogled nepremičnin za sredo 14.09.2022 ob 9 uri na lokaciji parcel ID 1577 2306, 1577 2307, 1577 2308 Šalkavas 113, Kočevje in po končanem ogledu še ogled nepremičnin ID 1617 v naselju Žlebič, kjer so cenjene parcele.

Kogledu sem vabil predstavnika upnika in dolžnika. Ogleda se je udeležil samo dolžnik.

Vabila za ogled so bila posla priporočeno!

II. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN:

=====

1. SPLOŠNO:

Najprej bom izvršil oceno tržne vrednosti objektov in nato zemljišča.

1,1 Stanovanjska stavba št. 880 na parceli ID 1577 2306:

Cenjena stanovanjska stavba je locirana v naselju Šalkavas 113, 1330 Kočevje. Lokacija je mirna, v neposredni bližini ni industrijski objekt. Dostavbe je speljana lokalna asfaltna cesta, na kateri ni dovoljen tovorni promet, cesta ima javno razsvetljavo, nima papločnika. Lokacija je mirna in prijetna za bivanje. V naselju Šalkavas ni objektov javnega značaja zato so prebivalci zavseživiljske potrebe odvisni od institucij v mestu Kočevju, ker mesto Kočevje oddaljeno cca 2,5 km in ni javnega prevoza so stanovalci odvisni od lastnega prevoza, da lahko pridejo v mesto Kočevje, kar ni dobro stran lokacije v naselju Šalkavas.

1,2 Nedokončan gospodarski objekt:

Nedokončan gospodarski objekt je lociran na robu naselja Žlebič ob potoku na parceli 1403/4 delno in parceli 1430/5 delno k.o. 1617

ker objekt ni vrisan v katastru in je lokalno nakartidoložil lastnik, da sem si ogledal objekt v naravi, ki je ne dokončan.

2.0 TEHNIČNI OPIS:

2.10 Stanovanjska stavba št. 880 P*M; Šalka vas 113, Kočevje
Stanovanjska stavba je ne podkletana, ima pritličje in izkoriščeno podstrešje v mansardne stanovanjske prostore.

Temeli in stropna plošča so AB. Zidovi v pritličju so zidani z modularno opeko, v nadstropju pa s siporeksom. Stene so ometane in beljene, delno obložene s keramiko.

Fasada je obložena s stirodurom, izvršen je zaključni sloj.

Mizarski izdelki so serijske proizvodnje, okna opremljena s sečili.

Tla so obložena s keramiko in parketom, v mansardi so tla obložena z ladijskim podom,

Streh je dvokapnica, kritina betonski zareznik, nameščeni so kleparski izdelki.

Ogrevanje je lastno, kurjavo na plin.

Odkomunalnih naprav ima objekt:

- Vodvod
- Električno
- Kanalizacija ni, je greznica
- Asfaltno cesto brez pločnika

Objekt je v solidnem stanju in energetsko varčen, po podatkih GURS-a je bil zgrajen leta 2005.

2.20 Ne dokončan gospodarski objekt:

Objekt je pritličen, brez komunalnih naprav in instalacij.
Temelji in talna plošča so betonski, stene zidane z betonskimi bloki, ne ometane, stropna plošča je AB.

Streh jedvokapnica, kritina zarezna opeka brez kleparskih izdelkov.

Okna, vrata so serijske proizvodnje.

Fasaden in meto ni, ravnotako niso pozidane špice in je podstrešje odprto.

Do objekta je speljana makadamska cesta.

3.0 KORISTNE POVRŠINE:

3.10 Stanovanjska stavba;

Pri ogledu je sodeloval samo dolžnik (lastnik do ½ stavbe) in ker ni bil lastnik druge polovice stavbe, kateri se je predhodno opravičil, daje službeno zadržan midolžnik ni dovolil vstop v stavbo, podal mi je natančen opis stavbe, s površinami po podatkih GURS-a se je pa strinjal, da se vzamejo v izračun ocenetržne vrednosti.

Uporabna površina:	135,60m ²
Shramba, sušilnica	3,70m ²
Ne razporejeno	20,50m ² – zimski vrt

Skupaj: 165,10m²
=====

3,20 Ne dokončan gospodarski objekt:

Tlorisna površina je: 64,00m²
=====

4.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA:

Ocenjuje se samo stavbo zemljišče. Cenjeno zemljišče delim na dva sklopa in to na k.o. 1577 Kočevje in k.o. 1617 Sušje

K.o.1577Kočevje:

IzPotrdila o namenski rabi številka:3501-304/2022-530-2zdne 27.52021 izdaneg odObčine Kočevje je ratvidno, daparcele

Št.2306,2307in2308k.o.1577Kočevje ponamenski rabispadajjo v območjestavbnih zemljišč zato jih ocenjujem kot stavbna zemljišča.

Glede na lokacijo, komunalno opremljenost in da so parcele v skloputer tržne razmere ocenjujem, da je tržna vrednost 1m2 zemljišča 32,00€/m2

Podatki o zemljišču:k.o.1577Kočevje

Parc.št. 2306	ne pozidano zemljišče	460,00 m2
Parc.št.2307	ne pozidano zemljišče	473,00m2
Parc.št. 2308	ne pozidano zemljišče	380,00m2

Skupaj: 1313,00m2

Vrednost:1313m2x32,00€=42,016,00€

=====

Iz Potrdila o namenski rabi št.021-382/2022-zdne 31.05. 2022 Izdanega odObčine Ribnica jerazvidno ,da se parcele št.2437/8, 2510/1,2510/2,2510/3 nahajajo v območjustavbnih zemljišč in kot take tudi ocenjujem.

Iz Potrdila onamenskirabi št.021-0364/2022-2 zdne31.05.2022 Jera zvidno,dase parcelešt.1403/5del,2473/4,2473/5,2473/6, 2473/7,2473/8naha jajo v območju stavbnih zemljišč inko take tudi ocenjujem

Cenjene parcele se nahajav naselju Žlebič.Parcele so raz tresen e,površine od2m2 do118m2 insokotposame zna parcela neuporabnazagradno.Teren jeravninski naaliv neposredni bližinisenhajajo sledeči komunalni vodi:elektrika,asfaltna cesta,kanalizacija,vodovod

Gledena velikost posamezne parcele in razprščenost parcel
ocenjujem, da je tržna vrednost 1 m² zemljišča 8,00 €/m²

Podatki o zemljišču: k.o. 1617 Sušje:

Parc. št. 2473/8	površina	12 m ²
Parc. št. 2510/1	površina	44 m ²
Parc. št. 2510/2	površina	2 m ²
Parc. št. 2510/3	površina	2 m ²
Parc. št. 1430/5 del	površina	44 m ²
Parc. št. 2473/4	površina	97 m ²
Parc. št. 2473/5	površina	118 m ²
Parc. št. 2473/6	površina	26 m ²
Parc. št. 2473/7	površina	18 m ²

Skupaj: 363 m² x 8,00 € = 2,904,00 €

ZEMLJIŠČE SKUPAJ:

K.o.o. 1577	42,016,00 €
k.o.o. 1617	2,904,00 €

Skupaj: 44,920,00 €

5,0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI OBJEKTOV:

5.10 Stanovnijska stavba št. 880 Šalka vas 113

Oceno tržne vrednosti izvršim po metodi primerljivih prodaj

Ocenjuje se stanovanjska stavba št. 880, Šalka vas 113

Lokacija pov. m² prodaja l. izgradnje vrednost € cena 1 m²/€

St. st. št. 1	Kočevje	193,93	2022	1959	83,002,00	428,00
St. st. št. 2	Kočevje	140,84	2022	1958	75,349,40	535,00
St. st. št. 3	Kočevje	118,50	2022	1950	65,175,00	550,00

Ocenjuje se stanovanjska stavba št. 880, Šalka vas 113

Elementi ocenjevanja	st.st.št.1	st.st.št.2	st.st.št.3
Indikator prodajne cene	428,00€	535,00€	550,00€
Cena prilagoditve	1,0	1,0	1,0
Cena/enotoprilg.	428,00€	535,00€	550,00€
Prodajni pogoji	trg	trg	trg
Prilagoditev za pogoje	1,0	1,0	1,0
Cena/enoto prilg.	428,00€	535,00€	550,00€
Lokacija	slabša	slabša	slabša
Fiz.značilnost	manjše	večje	večje
Oblika	enaka	boljša	boljša
Kom.oprema	slabša	slabša	slabša
Prilg.fiz.značl.	1,0	1,15	1,20
Cena/enot prilg.	428,00€	615,25€	660,00€
Uteži:1,0	0,25	0,40	0,35
Prodajna cena:584,10€/m ²			

Ocena tržne vrednosti: 165,10m²x584,10€=96,434,91€

=====

5.20 Ocena tržne vrednosti nedokončanegosp.objekta vžlebiču.

Gledenatehnični opis objekta ocenjujem, da je vrednost 1m² stavbe 35,00€/m²

Vrednost: 64,00m²x35,00€=2,240,00€

=====

REKAPITULACIJA:

I. ZEMLJIŠČE	44,920,00€
II. STAN.STAVBA	96,434,91€
III. NE DOKONČAN.GOSP.OBJEKT	2,240,00€

SKUPAJ: 143,594,91€
=====

Ocena tržne vrednosti stan.stavbe št. 880, Šalkavas 113,
nedokončan gospodarski objekt v Žlebiču in zemljiščev Šalkivas in
Žlebiču znaša nadan 17.09.2022 brez DDV-ja:

143,594,91€
=====

Opomba: gornji znesek je brez DDV-ja!
Površine so vzete po podatkih GURS-a!

Lastniški delež dolžnika je: $\frac{1}{2}$ od 143,594,91€ = 71,797,55€

Kočevje, 17.09.2022

Sodni cenilec:

Ivan Devjak, gradb.ing.





Številka potrdila: 357-01/2022-49353
Datum izdelave potrdila: 07.09.2022

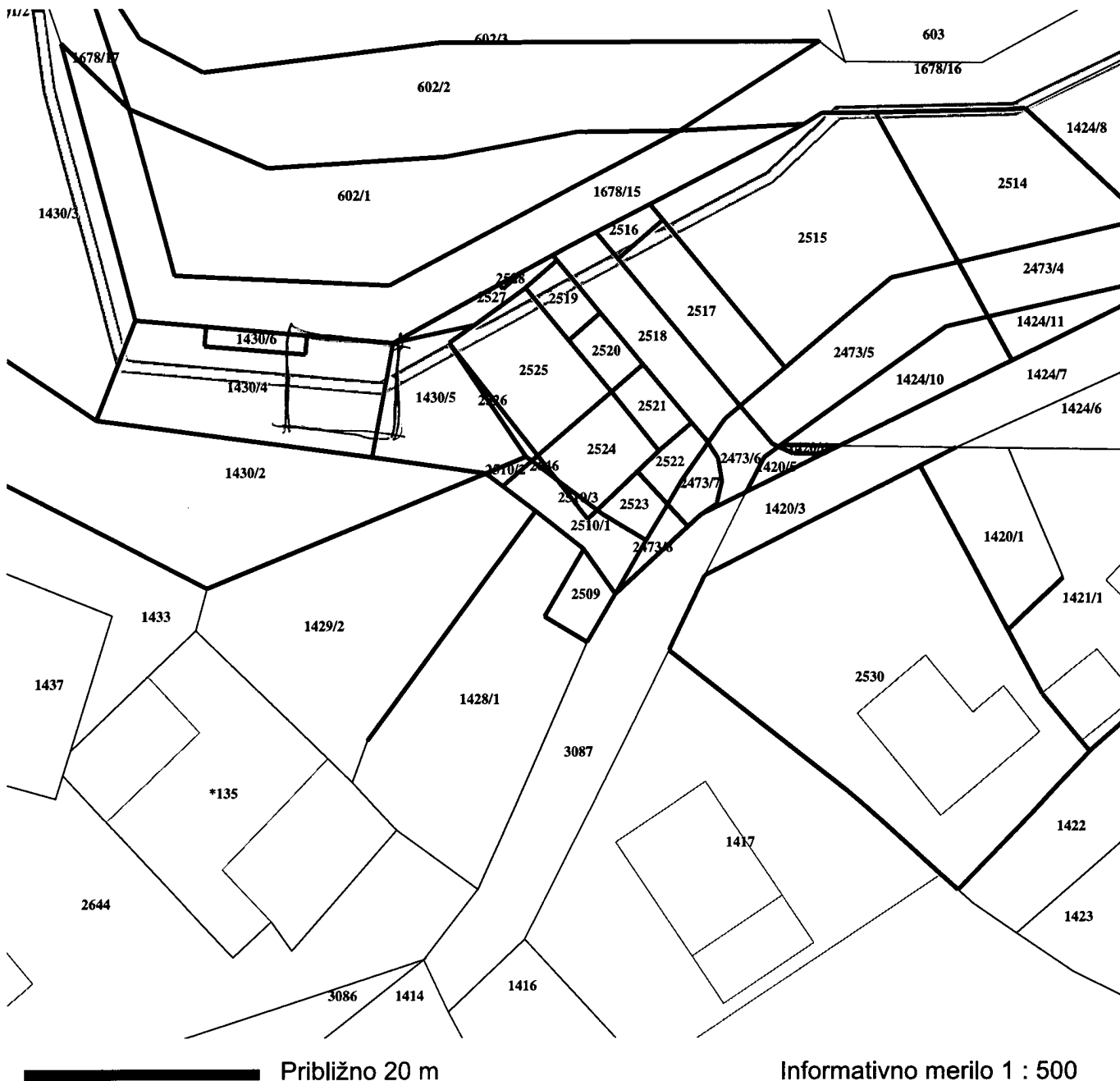
Transakcijska številka: 1101335866486



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012) naslednje potrdilo

PRIKAZ PARCELE

KATASTRSKA OBČINA 1617 SUŠJE, PARCELA/E: 2510/2, 2510/3, 2510/1



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Urejena parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Prikaz parcele je slika oblike in medsebojne lege parcel. Prikaz mej parcel je informativen. Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega prikaza se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra. Uporaba podatkov za druge namene je dovoljena le z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

Potrdilo izdal/-a:
GP KOČEVJE

žig

Dokument prikaz parcele, ki se generira iz Geoserverja in nadomešča predhodni dokument pod id = 2, ki se je generiral z drugačno tehnologijo. Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 1617 SUŠJE je pristojna OGU LJUBLJANA, GP KOČEVJE, KIDRIČEVA ULICA 5A, 1330 KOČEVJE, tel: 01 893 0070

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

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Evidenca: Zemljiški kataster



Številka potrdila: 357-01/2022-49286
Datum izdelave potrdila: 07.09.2022

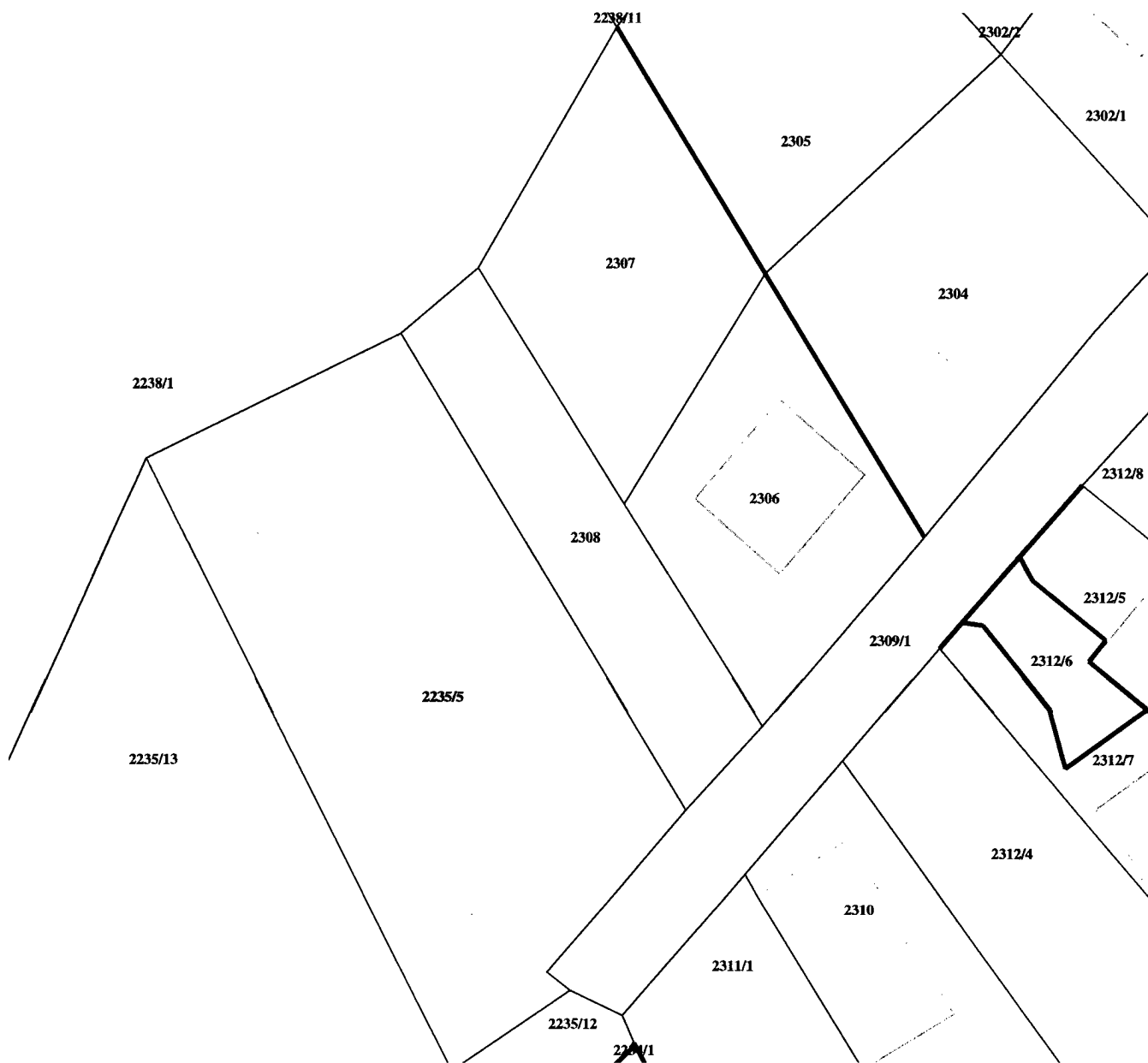
Transakcijska številka: 1101335802673



MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE izdaja na podlagi 4. odstavka 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnika o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012) naslednje potrdilo

PRIKAZ PARCELE

KATASTRSKA OBČINA 1577 KOČEVJE, PARCELA/E: 2308



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Urejena parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Prikaz parcele je slika oblike in medsebojne lege parcel. Prikaz mej parcel je informativen. Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega prikaza se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra. Uporaba podatkov za druge namene je dovoljena le z opozorilom, da je prikaz mej informativen.

Potrdilo izdal/-a:
GP KOČEVJE

žig

Dokument prikaz parcele, ki se generira iz Geoserverja in nadomešča predhodni dokument pod id = 2, ki se je generiral z drugačno tehnologijo. Za pojasnila o podatkih na potrdilu za katastrsko/-e občino/-e 1577 KOČEVJE je pristojna OGU LJUBLJANA, GP KOČEVJE, KIDRIČEVA ULICA 5A, 1330 KOČEVJE, tel: 01 893 0070

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

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Evidenca: Zemljiški kataster