

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.

Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča

Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691

E-mail: lojze.boh@siol.com

OKRAJNO SODIŠČE V KAMNIKU

Prejeto neposredno - po pošti (navadno - priporočeno)

v 3 izvodih z(s) prilogami.

14 -12- 2022

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne 11.11.2022

št. R: 75374765 Pisanje je taksirano z(s) EUR

- pisanje je prejeto brez takse

Prejete vrednosti (denar, taksne vrednolnice in pod.).

Podpis, pristojna sodne osebe

IZVID IN MNENJE

Izvedeniško mnenje o oceni vrednosti nepremičnine na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje, kar predstavlja v naravi stavbo št. 601, k.o. 1908 Podgorje in sicer samostojno stanovanjsko stavbo na lokaciji Jelovškova ulica 20, Kamnik in mnenje o možni fizični delitvi ob upoštevanju solastniških deležev solastnikov.

Predlagateljica : Zdenka Pogačar, Ulica Ljudevita Stiasnyja 12a, Kamnik (zastopa odv. Bojan Makovec iz Domžal),

Nasprotni udeleženec : Bojan Žagar, Jelovškova 20, Kamnik.

Okrajno sodišče v Kamniku, Opr. št. N 12/2022 , okrajna sodnica svetnica Marija Štular Bajželj.

Ljubljana, 28.11.2022



1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki :

Predmet izvedeniškega. mnenja :

Izvedeniško mnenje o oceni vrednosti nepremičnine na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje, kar predstavlja v naravi stavbo št. 601, k.o. 1908 Podgorje in sicer samostojno stanovanjsko stavbo na lokaciji Jelovškova ulica 20, Kamnik in mnenje o možni fizični delitvi ob upoštevanju solastniških deležev solastnikov.

Predlagateljica : Zdenka Pogačar, Ulica Ljudevita Stiasnyja 12a, Kamnik
(zastopa odv. Bojan Makovec iz Domžal),

Nasprotni udeleženec : Bojan Žagar, Jelovškova 20, Kamnik.

Okrajno sodišče v Kamniku, Opr. št. N 12/2022 , okrajna sodnica svetnica Marija Štular Bajželj.

Prisotni na ogledu : Ogled je bil opravljen dne 25.10.2022 ob 16.30 uri na lokaciji Jelovškova 20, Kamnik. Prisotna je bila predlagateljica, odv. Bojan Makovec in NU ter izvedenec Alojzij Boh. Izvedene so bile samo delne izmere objekta, saj določen del prostorov v pritličju, ki jih uporablja NU ni pustil ogleda ter izvedba meritev. V ta namen je P izvedencu predložila projekt od stanovanjske hiše in izmere so tako povzete po projektni dokumentaciji.

Datum cenitve : 25.10.2022

Datum ogleda : 25.10.2022

Datum izdelave : 28.11.2022

Lastniki : Na nepremičnini parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje sta solastnika P in NU vsak do ½.

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- Da sem v poročilu upošteval etične in strokovne zahteve SIC,
- Da so v poročilu uporabljeni podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- Da so moje analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne predpostavke, strokovne analize in sklepe;
- Da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, delo v zvezi z ocenitvijo oz. izvedensko mnenje tako ni vezano na vnaprej določeno vrednost ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Da mi pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – sodnega spisa, ogleda na kraju samem in izjav udeležencev ogleda. Podatki in dejstva, ki jih stranke niso posredovale izvedencu niso bila upoštevana v izvedenskem mnenju. Na ogledu je bila pregledana nepremičnina, opravljene izmere in fotografije. Posebej so bili pridobljeni podatki o stavbi, sicer pa so podatki povzeti po katastru stavb GURS-a ter po predloženem projektu PP Kranj, št. projekta P-ind-334, Načrt stanovanjske hiše tip J-2 , datum dec. 1964.

Ogled je bil opravljen dne 25.10.2022 ob 16.30 uri na lokaciji Jelovškova 20, Kamnik. Prisotna je bila predlagateljica, odv. Bojan Makovec in NU ter izvedenec Alojzij Boh. Izvedene so bile samo delne izmere objekta, saj določen del prostorov v visokem pritličju, ki jih uporablja NU ni pustil ogleda in izvedbo meritev. V ta namen je P izvedencu predložila projekt od stanovanjske hiše in izmere so tako povzete po projektu.

Omejitveni pogoji

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave Izvida in mnenja (IM) sem uporabil podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika IM, javnih in uradnih evidenc v kolikor so ti podatki potrebni,
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je v zvezi z nepremičnino posredoval točni in niso zavajajoči;
- IM je izdelano na podlagi stanja, razvidnega iz posredovanih podatkov,
- Ocena vrednosti (če je podana) velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.

Uporabljene osnove

1. Pregled dokumentacije posredovane s strani sodišča,
2. Pripomočki sekcije sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Združenju cenilcev in izvedencev v Ljubljani – SICGRAS,
3. Baza investicijskih presoj in podatkovne baze PeG 2006 do 2022 o strukturnih deležih, cenik – analiza kalkulacij Cening ,
4. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV oz. strokovna pravila ocenjevanja vrednosti,
5. Indeks povečanja cen – Statistični urad RS,
6. Podatki o prodajnih transakcijah Trgoskop in SCG Cenilec, pregled internetnih ponudb,
7. Podatki evidence trga nepremičnin pri GURS- projekt ETN, Analize SLO-NEP;
8. Omejitveni pogoji, če obstajajo in so posebej navedeni. ZK izpisek, izpisek iz evidence katastra stavb, podatki iz evidence zemljiškega katastra;
9. Informacijski portal PISO ali drugi prostorski portali o namembnosti zemljišča.
10. Informacijski portal PISO o namembnosti zemljišča.

NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI :

Opis načinov ocenjevanja vrednosti

Način tržnih primerjav

V praksi je najpogosteje uporabljan način ocenjevanja vrednosti nepremičnin način primerljivih prodaj, saj je to najneposrednejši in tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnin. Pri tem načinu na podlagi podatkov o opravljenih tržnih transakcijah primerljivih nepremičnin in na podlagi predpostavke, da preudarna oseba ne bi plačala za nepremičnino več, kot pa znaša nabavna vrednost enako ustrezne nepremičnine, sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine

Metoda neposredne primerjave prodaj izhaja predvsem iz tržno realiziranih prodaj podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in tržnih gibanjih in enaki oziroma popolni informiranosti tako kupca kot prodajalca. Metoda neposredne primerjave prodaj se izvaja v več korakih. Po podrobni proučitvi trga in prodaje primerljivih nepremičnin se najprej selekcioniira in oceni pridobljene podatke. Predvsem je potrebno ugotoviti, ali so bile prodaje opravljene po tržnih pogojih. Ker je v splošnem težko najti povsem enakovredne nepremičnine moramo v naslednjem koraku opraviti prilagoditve na način, da imajo primerljive nepremičnine enake lastnosti in značilnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Na donosu zasnovan način

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti določajo, da je ključno načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnine načelo nadomestitve, saj preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot pa znaša vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve. To pri načinu kapitalizacije pomeni, iskanje primerljivih donosov nadomestnih nepremičnin in na tej podlagi ocenitve sedanje vrednosti teh donosov.

Vrednosti ocenjevanih nepremičnin ocenimo na podlagi koristi oziroma donosov, ki jih bo nepremičnina sposobna ustvarjati v prihodnosti. Seveda je taka ocena v veliki meri odvisna od primerljivih podatkov in informacij o bodočih tržnih dogajanjih.

Vrednost v najčistejši obliki je po načinu kapitalizacije donosa izračunava z naslednjo enačbo :

$V = I / R$, kje je :

Vvrednost nepremičnine,

I.....netto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja,

R.....stopnja kapitalizacije.

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način temelji na oceni stroškov za pridobitev enakovredne nepremičnine, saj preudarni naložbenik za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot pa znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine. Tako pridobljeno oceno nato zmanjšamo za obseg vrednosti zmanjšanja zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov in povečamo za vrednost zemljišča.

Postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu poteka v naslednjih korakih:

1. Ocenitev vrednosti zemljišča, kot bi bilo nepozidano,
2. Ocenitev stroškov izgradnje nadomestitvene oziroma enakovredne nepremičnine,
3. Ocenitev zmanjšanja vrednosti nepremičnine zaradi fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
4. Popravek nadomestitvene vrednosti za obseg zmanjšanja vrednosti,
5. Izračun vrednosti nadomestitvenega objekta skupaj s pripadajočim zemljiščem,

O okviru nabavnovrednostnega načina obstaja nabavnovrednostna metoda, ki je ena najzahtevnejših metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin zaradi potrebe po dobrem poznavanju kalkulacij. Pri tej metodi lahko izračunavamo nadomestitveno ali pa reprodukcijsko vrednost izgradnje oziroma izboljšave.

Za posebne primere pa se uporablja še druga metoda, to je metoda zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ki pa se uporablja predvsem pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer neposredni tržni dokazi niso razpoložljivi ali pa so omejeni.

NALOGA IZVEDENCA DOLOČENA PO SKLEPU SODIŠČA :

Naloga izvedenca je, da pregleda predmetni spis, opravi ogled nepremičnin in nato na podlagi zbranih podatkov, veljavne metodologije in svojega strokovnega znanja poda pisno izvedeniško mnenje.

Naloga je naslednja :

1. Oceni vrednost nepremičnine na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje, ki je v solasti P in NU, vsakega do $\frac{1}{2}$,
2. Poda mnenje o tem, ali je možna fizična delitev zgoraj navedene nepremičnine v skladu z solastnimi deleži udeležencev tega postopka na način, da bi vsak od udeležencev prejel izključno last del nepremičnine, ki bi predstavljala samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, pri čemer naj opredeli posamezne dele takšne celote in skupne dele. V primeru, da je za fizično delitev potrebno opraviti določena dela, naj ta dela opredeli in ovrednoti.
Pri podaji predloga fizične delitve mora izvedenec upoštevati, da ne sme priti do znatnega zmanjšanja vrednosti stvari. Izvedenec naj poda morebitni predlog fizične delitve v primeru, če je mogoča fizična delitev z izplačilom razlike v vrednosti. Pri predlogu naj upošteva dosednji način rabe nepremičnin, ter da mora biti v primeru fizične delitve omogočen dostop do razdeljenih nepremičnin in v primeru, da posamezni udeleženec dela stvari po delitvi ne bi mogel uporabljati oziroma delno ne bi mogel uporabljati brez drugega dela razdeljene stvari, predvidi dostop in upošteva večjo ali manjšo vrednost zemljišča, zaradi potrebne ustanovitve služnosti, pri delitvi stvari. Predlog naj ponazori tudi grafično.

3.0 OPIS NEPREMIČNINE

3.1. Opis lokacije zemljišča, komunalna oprema :

Predmetna nepremičnina na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje, kar predstavlja v naravi stavbo št. 601, k.o. 1908 Podgorje in sicer samostojno stanovanjsko stavbo na lokaciji Jelovškova ulica 20, Kamnik. Lokacija je pozidana z deloma razpršeno in deloma strjeno gradnjo stanovanjskih hiš, širše tudi gospodarskih in industrijskih objektov.

Predmetna nepremičnina je locirana vzhodno od Ljubljanske ceste in severno od Duplice, vse v k.o. Kamnik. Lokacija je od centra oddaljena okoli 2 km. Lokacija je pozidana z razpršeno gradnjo stanovanjskih stavb, deloma poslovnih oz. gospodarskih stavb ter tudi večstanovanjskih objektov. V oddaljenosti cca 2 km so tudi objekti za potrebe skupne rabe. Dostopnost do lokacije je ustrezen, sicer po lokalni ulici, asfaltni cesti, min. gabaritov in prometne opremljenosti, brez pločnikov. Sicer je dostop možen za vsa povprečna motorna vozila, delno pa je omejen za največja tovorna vozila. Povezava lokacije z mestom Ljubljana je možna z mestnim avtobusnim prometom, vlakom, kakor tudi individualno je zadovoljiva oz. dobra.

Sam teren je v ravnini, osončena lega. Lokacija je opremljena javnimi komunalnimi vodi vodovoda, elektrike, plinsko omrežje, elektronske komunikacije, kanalizacija. Objekt ima javne komunalne priključke elektrike, vodovod, elektronske komunikacije, plinsko omrežje, interna kanalizacija je speljana v kanalizacijo.

Lokacija :



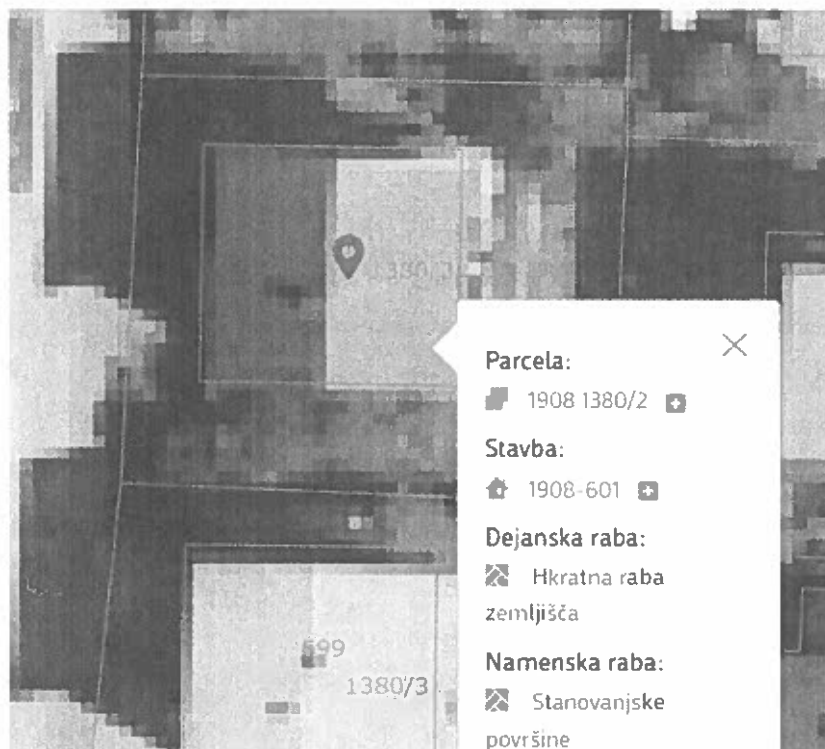
Zemljiškoknjižni podatki o obravnavanih parcelnih številkah :

Zemljiškoknjižni podatki , k.o. 1908 Podgorje :

Parc. št : 1380/2 pozidana zemljišča 360 m²

Namenska raba : stanovanjske površine

Identifikacija nepremičnine , parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje :



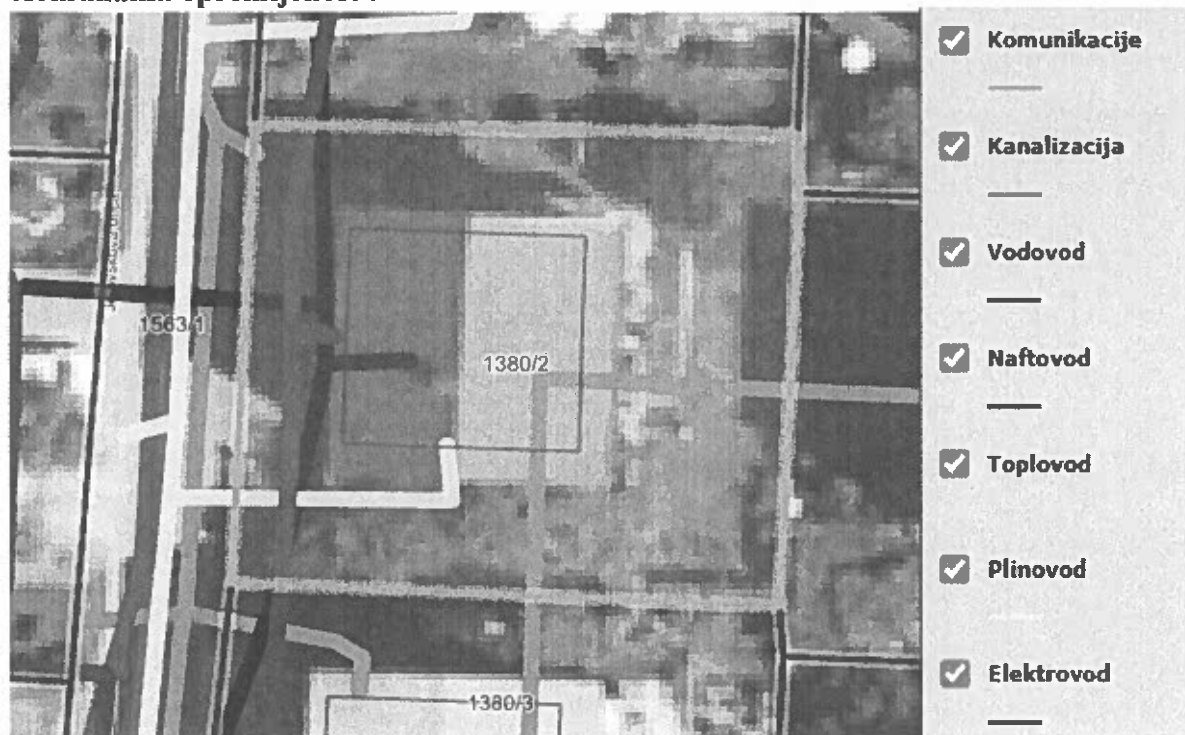
Komunalna opremljenost širše lokacije :

Individualna komunalna opremljenost :

- vodovodno omrežje,
- kanalizacija,
- električno distributivno omrežje,
- plinsko omrežje,
- telefonsko omrežje , elektronske komunikacije.

Kolektivna komunalna opremljenost :

- asfaltna cesta , min. gabaritov in prometne opremljenosti,
- javna razsvetljava,
- odvodnjavanje z javnih površin, mulde, vtočniki,
- parkirišča v sklopu dvorišč..

Komunalna opremljenost :**Namenska raba prostora in urbanistični podatki :****Urbanistični predpis :**

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Kamnik., Uradni list št. 86/2015.

EUP:

KA – 95

Namenska raba :

območja stavbnih zemljišč

Podrobna namenska raba :

SSe eno in dvostanovanjske površine

Opis stavbe :

Na parcelni številki 1380/2, k.o. 1908 Podgorje stoji :

- stanovanjska stavba št. 601, k.o. 1908 Podgorje, stanovanjska stavba, masivno zgrajena stavba, leto gradnje 1968, 3 etaže, K+VP+I, samostojna stavba, objekt ima priključke elektrike, vodovod, kanalizacija, plin, elektronske komunikacije. Po podatkih katastra stavb GURS-a ima stavba en del stavbe Del 1, neto tlorisne izmere NTL = 164.70 m², uporabna površina UP = 97.30 m². Objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-513/64-4/60 z dne 5.11.1964, SRS, Skupščina občine Kamnik.

Gradnja stanovanjskega objekta je masivna, izgradnja leta 1968, kletni zidovi betonski, železobetonska plošča v vseh etažah, kletni zidovi betonski, ostali žilindrasti oz. opečna pozidava. Streha je lesena dvokapnica, pločevinasta kritina, obnova s kleparskimi izdelki 2021. fasada je obnovljena toplotno izolacijska TI 15-18 cm, okenske police kamnite, podstavek obdelan, fasada izdelana 2012. Okna so lesena vezana, termopan zasteklitev zamenjana 2012.

Tlaki so beton, pvc, parket, keramika vse glede na namen prostorov. Notranja vrata so lesena, obrtniška lazurno opleskana. Instalacijska opremljenost je tipska iz časa gradnje, kopalnice iz časa gradnje. Ogrevanje je centralno na lahko kurilno olje z razvodi cevne sistema in grelnih teles.

Stanovanjski prostori v nadstropju so v fazi prenove in sicer kopalnica z WC ter kuhinja so v surovem stanju, zamenjane so delno že instalacije. Odstranjujejo se finalne obdelave in pripravljajo na zamenjavo z novimi.

Izmere :

STANOVANJSKA HIŠA :

Izračun površin :								Uporabna površina
Izmere površin stavbe :		Tlorisna povr. m2	Faktor etaže	Faktor namena	Faktor višine	Faktor skupaj	Površina za NTP :	
1		2	3	4	5	6	7	
Klet : h=2.05 m								
garaža		12,87	0,85	0,75	0,940	0,60	7,71	0,00
depo za gorivo		14,73	0,85	0,75	0,940	0,60	8,83	0,00
hodnik		1,13	0,85	0,75	0,940	0,60	0,68	0,00
depo prostor		11,15	0,85	0,75	0,940	0,60	6,68	0,00
kurilnica		6,31	0,85	0,75	0,940	0,60	3,78	0,00
prostor pod stopnicami	h=1.36-2.07 m	1,98	0,85	0,50	0,940	0,40	0,79	0,00
shramba		5,93	0,85	0,75	0,940	0,60	3,55	0,00
Skupaj pritličje :		54,10					32,02	0,00
Visoko pritličje h=2.48 m								
stopnišče s podestom		8,30	1,00	1,00	1,00	1,00	8,30	0,00
kopalnica		4,50	1,00	1,00	1,00	1,00	4,50	4,50
WC		1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,25
kuhinja		5,30	1,00	1,00	1,00	1,00	5,30	5,30
jedilnica		7,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,00	7,00
dnevna soba		18,20	1,00	1,00	1,00	1,00	18,20	18,20
spalnica		13,50	1,00	1,00	1,00	1,00	13,50	13,50
Skupaj nadstropje :		58,05					58,05	49,75

35

Nadstropje	h=2.48 m						
stopnišče s predprostorom	7,60	1,00	1,00	1,00	1,00	7,60	7,60
kopalnica	4,10	1,00	1,00	1,00	1,00	4,10	4,10
WC	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,30
garderoba	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,30
predprostor sanitarije	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00
soba	12,40	1,00	1,00	1,00	1,00	12,40	12,40
balkon	3,00	1,00	0,50	1,00	0,50	1,50	0,00
soba	14,40	1,00	1,00	1,00	1,00	14,40	14,40
soba	12,60	1,00	1,00	1,00	1,00	12,60	12,60
Skupaj nadstropje :	58,70					57,20	55,70
Skupaj objekt :	170,85					147,27	105,45

Razmerje površin : UP/NTL	0,57
NTL =	170,85
UP =	97,85

Objekt ima pridobljeno gradbeno dovoljenje. Neto tlorisna površina NTL = 170.85 m², uporabna površina UP = 97.85 m². , razmerje UP/NTL = 0.57.

Opis stanovanjske stavbe po GURS št. 601 – STANOVANJSKA STAVBA :

IZPIS PODATKOV O STAVBI

Katastrska občina: 1908 PODGORJE
 Številka stavbe: 601
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 3
 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: 366,4 m
 Karakteristična višina stavbe: 357,8 m
 Leto izgradnje stavbe: 1968
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: 1999
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Da
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa stavbe na parceli
1908 PODGORJE	1380/2	73 m ²

Del stavbe

Številka dela stavbe: 1
Naslov: Kamnik, Kamnik, Jelovškova ulica 20
Št.stanovanja ali posl.prostora: /
Status: Registrski
Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina: 97,3 m²
Neto tlorisna površina: 164,7 m²
Številka etaže: 2
Številka etaže glavnega vhoda: 2
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	97.3 m ²
garaža	28.7 m ²
klet	23.7 m ²
odprta terasa, balkon, loža	7.0 m ²
nerazporejen prostor	8.0 m ²

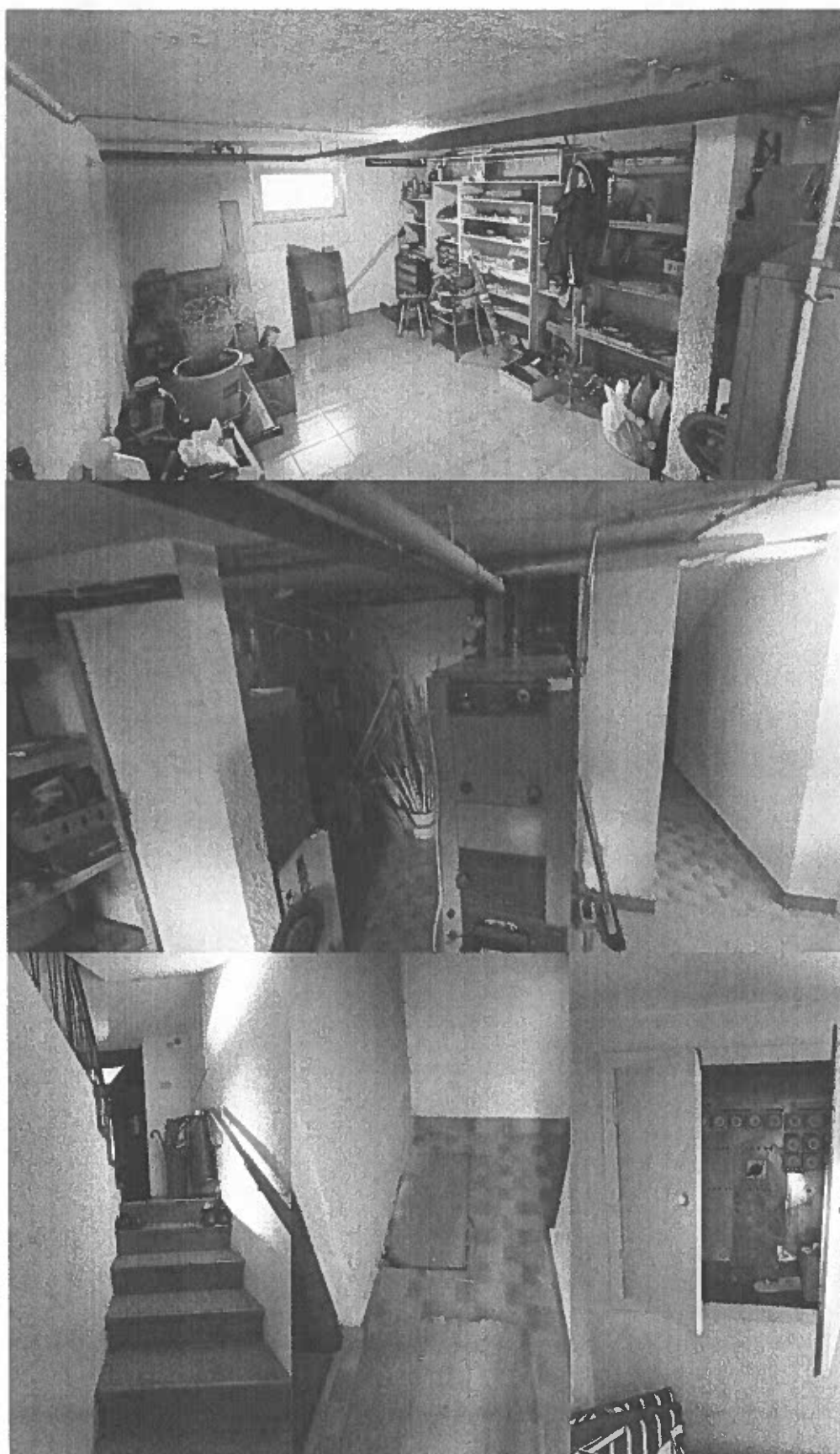
katastrska občina 1908 PODGORJE, stavba 601



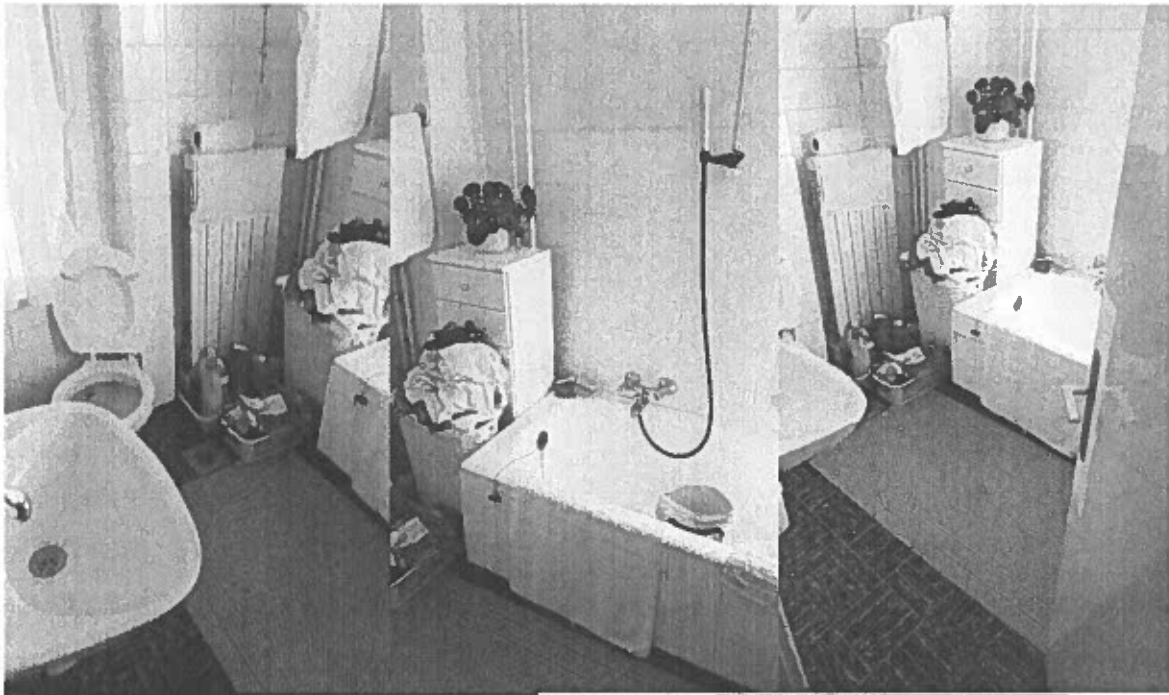
Slike

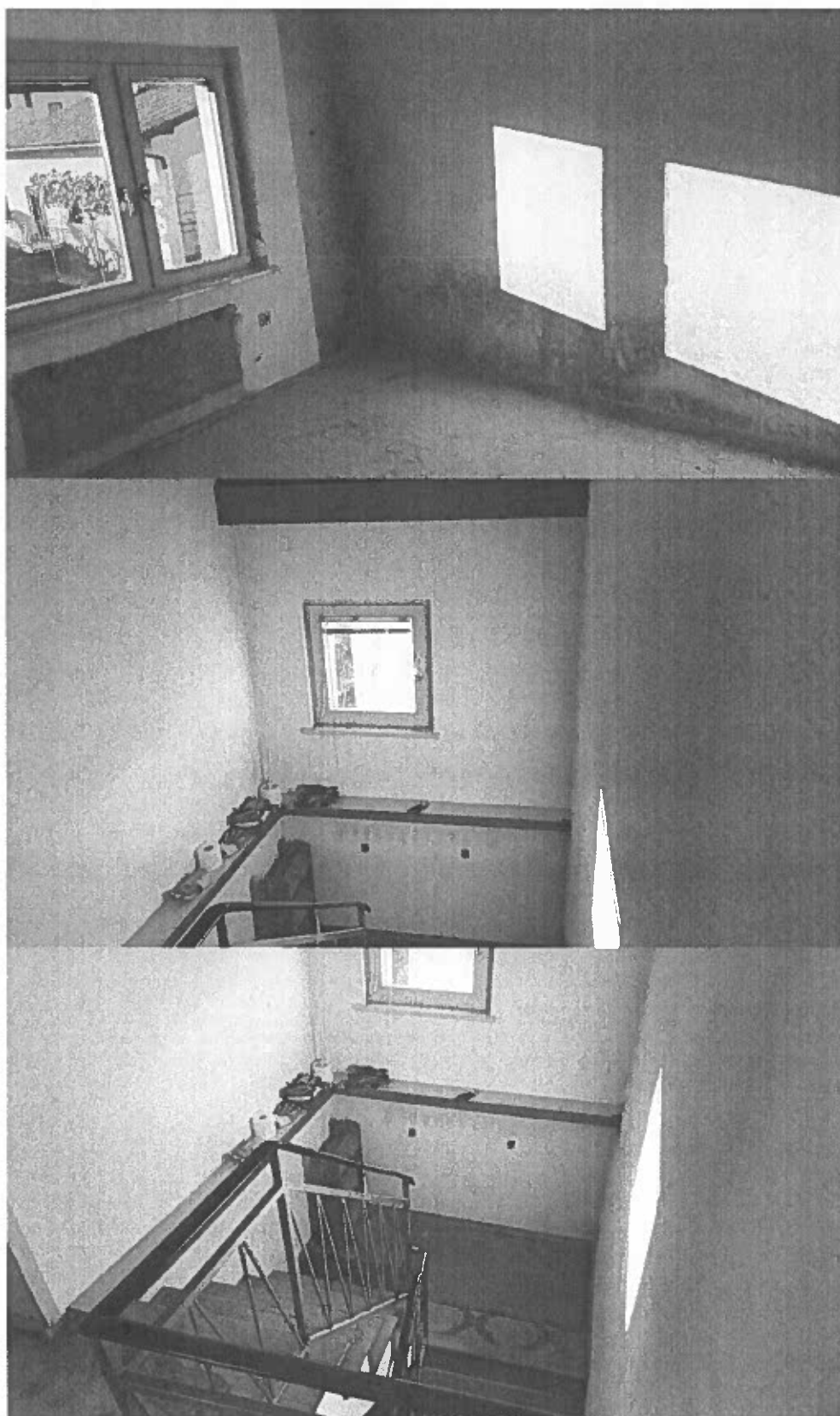


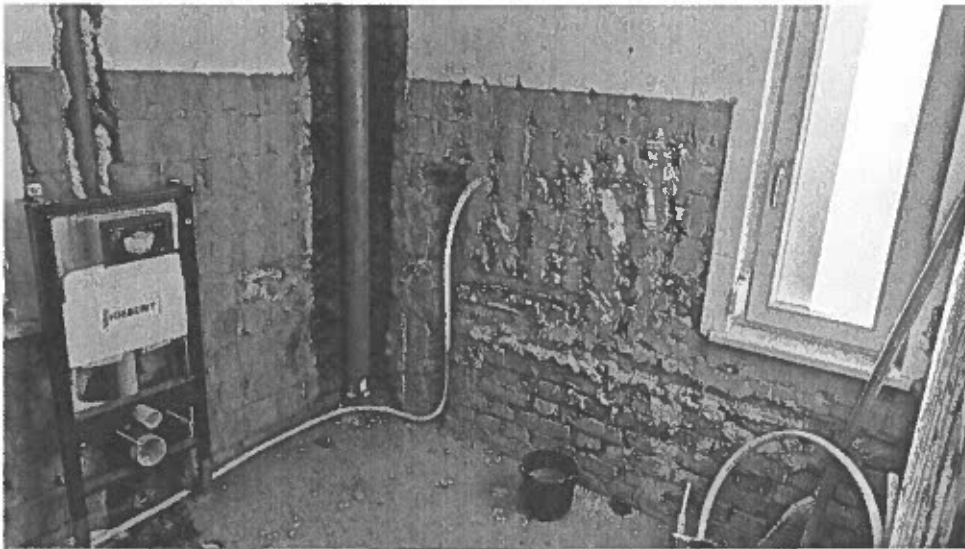


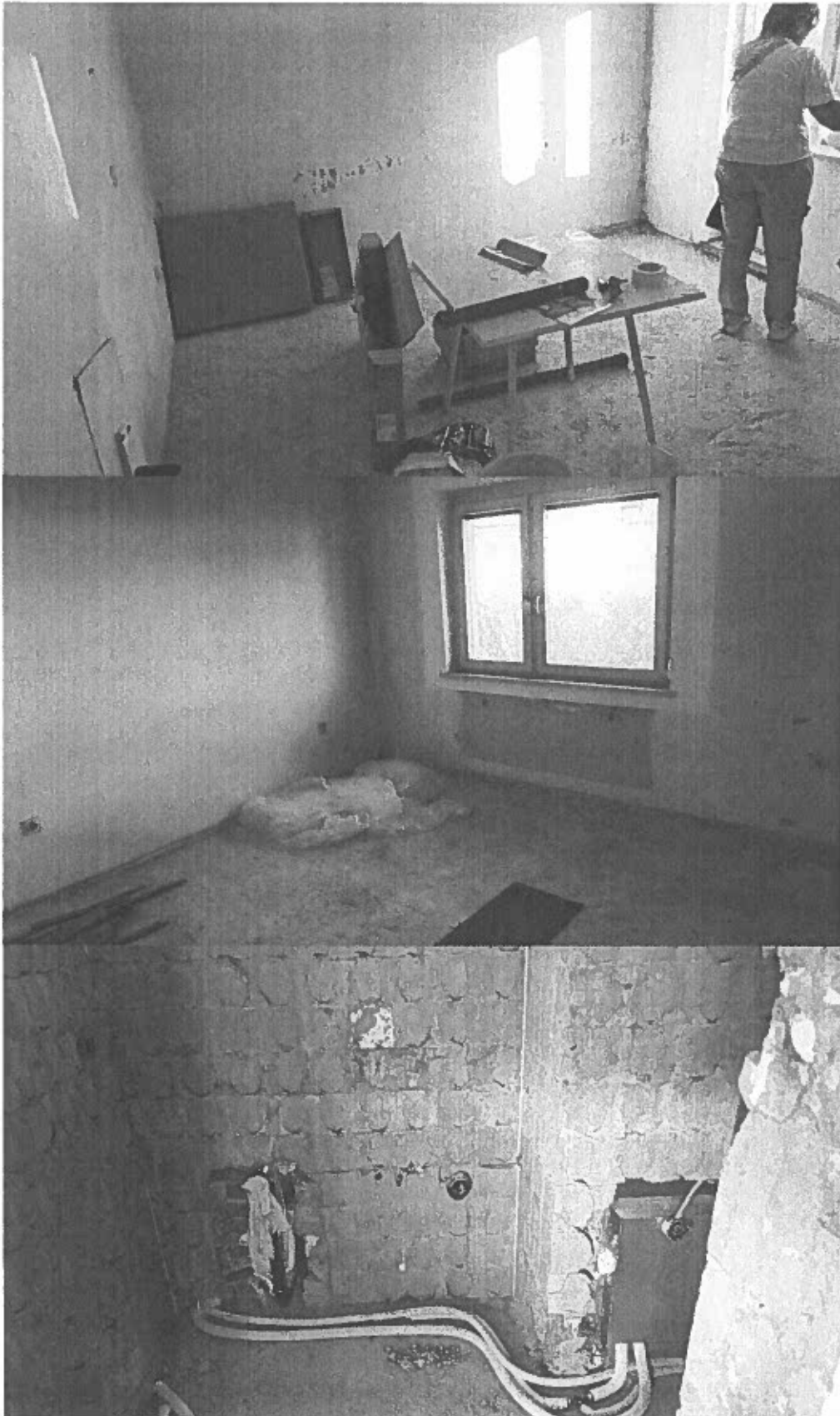


-up -









4.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2021, Poročilo o nepremičninski trgu GURS za leto 2021 :

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2021 :

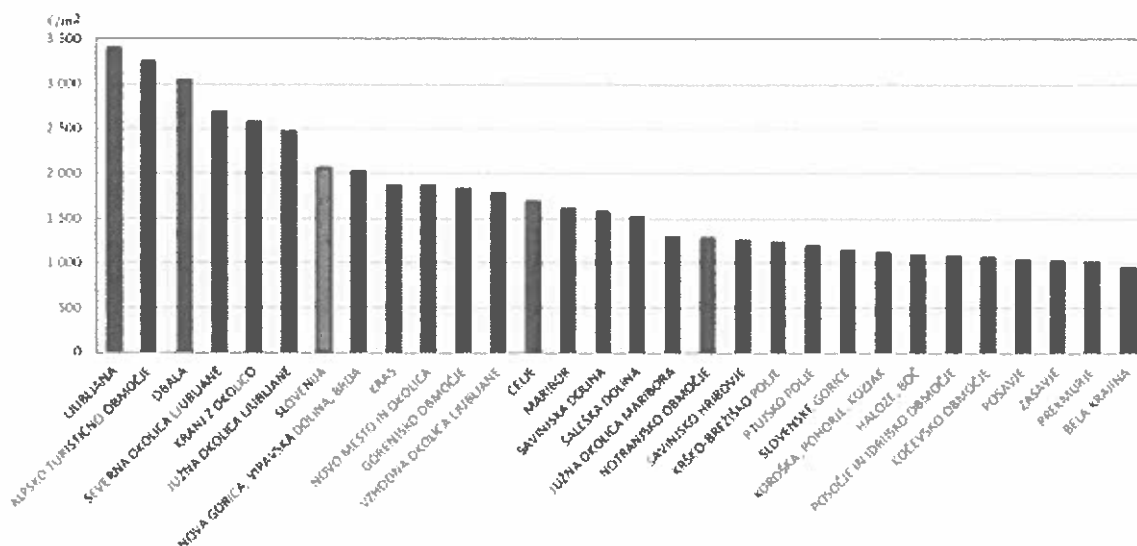
Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše Cena v € (mediana)	Zemljišča za gradnjo Velikost vzorca	Zemljišča za gradnjo Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	7.132	2.060	3.619	110.000	2.072	53
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	144	2.030	130	107.000	60	72
PREKMURJE	117	1.020	205	50.000	113	12
SAVINJSKA DOLINA	112	1.580	133	113.000	71	55
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	108	3.260	42	243.000	35	196
NOTRANJSKO OBMOČJE	102	1.290	84	85.000	87	33
PTUJSKO POLJE	101	1.200	113	86.000	100	26
KRAS	81	1.880	60	140.000	39	70
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	76	1.090	103	65.000	17	39
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	76	1.240	74	66.000	45	29

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah :

Cene stanovanj v Sloveniji so v letu 2021 še naprej občutno rasle in so na zgodovinsko najvišji ravni. Srednja cena stanovanja na ravni države se je v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 310 evrov in tako prvič presegla mejo 2.000 €/m²

Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021 :

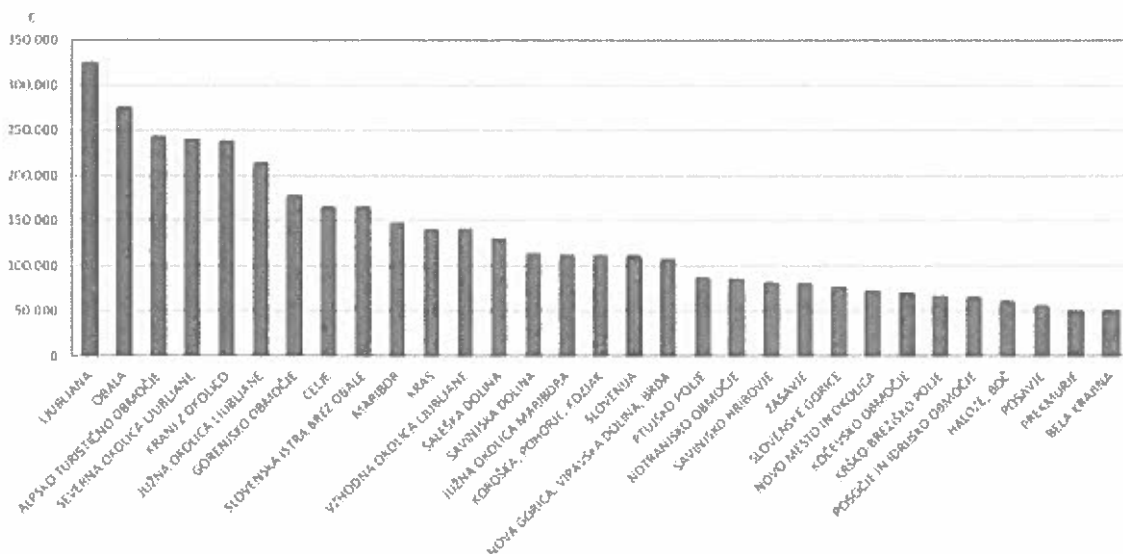


Cene stanovanj so še vedno daleč najvišje v glavnem mestu. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani (3.410 €/m²) se je lani v primerjavi z letom 2020 na kvadratni meter zvišala za 450 evrov in tako občutno presegla mejo 3.000 €/m² oziroma se že približuje novemu mejniku 3.500 €/m². Ljubljanskim cenam stanovanj so se lani, na račun izredne rasti cen v zadnjem letu, ko so se zvišale za tretjino, približale tudi cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (srednja cena 3.260 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Cene stanovanj v gorenjskih turističnih krajih, predvsem v Kranjski Gori, so tako dokončno presegle cene stanovanj v obalnih turističnih krajih. Tudi srednja cena stanovanja na območju Obale, ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran (3.050 €/m²), je sicer lani prebila mejo 3.000 €/m². Nad slovenskim povprečjem je bila lani še srednja cena prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (2.690 €/m²), Srednja cena v Kranju z okolico (2.580 €/m²) in na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.470 €/m²), medtem ko je bila na območju tik pod slovenskim povprečjem.

Stanovanjske hiše:

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so lani presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov. Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2021 :



Cene hiš ostajajo najvišje v glavnem mestu in v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. V Ljubljani je srednja pogodbeno cena prodane hiše leta 2021 znašala 325.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 35.000 evrov. Pri tem se je velikost prodanih hiš v povprečju celo zmanjšala.

Po ravni cen hiš glavnemu mestu sledita območje Obale (srednja pogodbeno cena prodane hiše 275.000 evrov) in Alpsko turistično območje (skoraj 245.000 evrov). Srednja cena je bila nad mejo 200.000 evrov še na območjih Severne okolice Ljubljane, Kranja z okolico in Južne okolice Ljubljane.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin :

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2015 do 2021 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2021 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%	60%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%	39%

SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE

Tržno analitično območje (TAO) Severna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO) :



TRŽNE CENE

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.230	2.690	3.130	1982	52
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	139	2.320	2.870	3.300	1988	51
LAO KAMNIK	98	2.200	2.470	2.830	1979	50
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB, KRTINA, LUKOVICA	36	2.280	2.900	3.230	1990	54
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	34	2.570	2.760	3.110	1975	56
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL, DOLSKO	18	1.860	2.390	2.750	2004	58
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	11	2.570	3.120	3.450	2002	31
LAO GAMELJNE, TACEN	10	2.410	3.050	3.330	1997	53

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Severna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	181	170.000	240.000	330.000	1976	205	530
LAO DOMŽALE, TRZIN, MENGEŠ	46	206.000	270.000	351.000	1975	208	510
LAO KOMENDA, RADOMLJE, DOB. KRTINA, LUKOVICA	31	165.000	220.000	325.000	1978	216	690
LAO MEDVODE, STANEŽIČE, PIRNIČE	26	209.000	253.000	349.000	1977	196	590
LAO SMLEDNIK, VODICE, DOBENO	22	121.000	196.000	283.000	1986	214	550
LAO KAMNIK	20	169.000	220.000	254.000	1958	206	460
LAO GAMELJNE, TACEN	13	194.000	255.000	410.000	1984	200	420
LAO ŠENTJAKOB, DRAGOMELJ, IHAN, DOL. DOLSKO	11	175.000	267.000	320.000	1977	167	370
LAO DOBROVA, POLHOV GRADEC IN OKOLICA	10	155.000	195.000	256.000	1974	223	960

GIBANJE CEN

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2015 do 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	4%	11%	9%	8%	5%	13%
Hiše	6%	7%	7%	7%	3%	25%

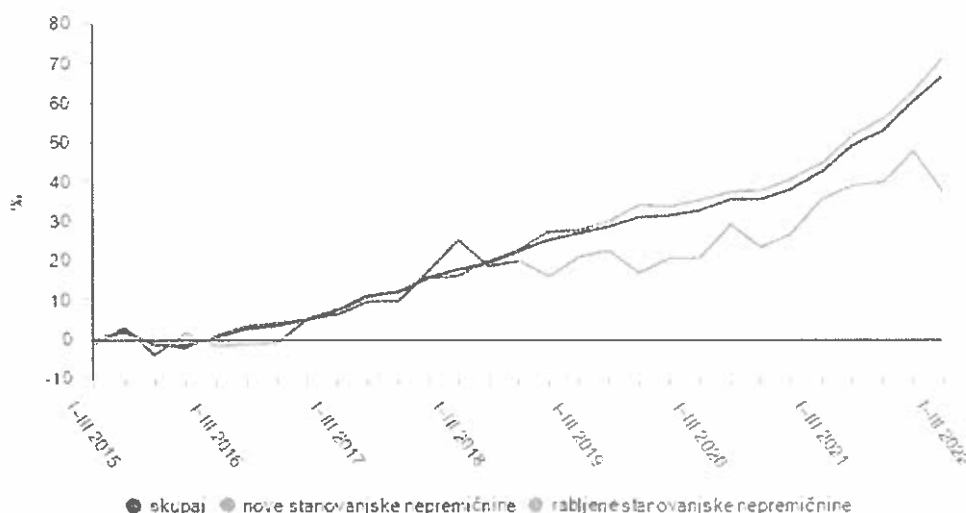
Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Severna okolica Ljubljane, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	4%	15%	25%	35%	42%	61%
Hiše	6%	13%	21%	30%	34%	68%

GIBANJE CEN NEPREMIČNIN – LETO 2022 :

Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (tj. rabljenih stanovanj in hiš skupaj) so se na četrtletni ravni zvišale za 5,2 %. Cene rabljenih stanovanj so se zvišale za 5,5 %, cene rabljenih družinskih hiš pa za 4,7 %. Rabljena stanovanja so se najizraziteje podražila v Mariboru (za 6,9 %), sledile so podražitve v preostali Sloveniji (za 6,3 %) in v Ljubljani (za 5,3 %).

Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2015=100



Stopnje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija

	I-III 2022 X-XII 2021	I-III 2022 I-III 2021	I-III 2022 Ø 2015
1 Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin - SKUPAJ	4.1	16,9	66,78
1.1 Nove stanovanjske nepremičnine	-6,8	1,5	37,61
1.1.1 Nova stanovanja	-8,7	4,5	39,20
1.1.2 Nove hiše	2,0	-1,5	39,62
1.2 Rabljene stanovanjske nepremičnine	5,2	18,3	71,35
1.2.1 Rabljena stanovanja	5,5	19,9	81,88
1.2.1.1 Rabljena stanovanja, Ljubljana	5,3	19,0	79,78
1.2.1.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija	5,5	20,4	82,13
1.2.1.2.1 Rabljena stanovanja, Mestna občina Maribor	6,9	21,7	88,06
1.2.1.2.2 Rabljena stanovanja, preostala Slovenija (brez Mestnih občin Ljubljana in Maribor)	6,3	19,4	84,51
1.2.2 Rabljene hiše	4,7	15,6	52,73

5.0 VREDNOTENJE - NEPREMIČNINE

5.1. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE - NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Ocena vrednosti je podana na način tržnih primerjav. Navedeni način je glede na rabljeno nepremičnino v danem okolju ter tržnih razmerah najoptimalnejši pokazatelj tržne vrednosti.

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Pri načinu tržnih primerjav izhajam iz dejanskih prodaj po sklenjenih pogodbah iz baze Trgoskop / GURS. Upoštewane so prodaje na obravnavanem območju primerljivih nepremičnin, za lastnosti, ki odstopajo so izvedene prilagoditve. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine. Iz baze podatkov primerljivih prodaj sem izbral sledeče :

1. Prodaja – Cen 542434 :

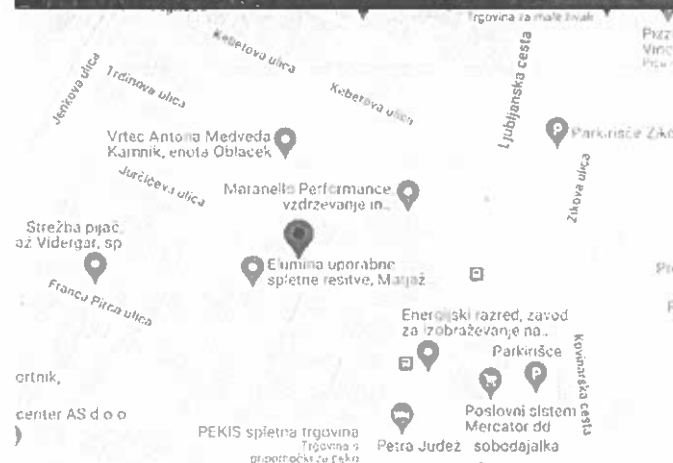
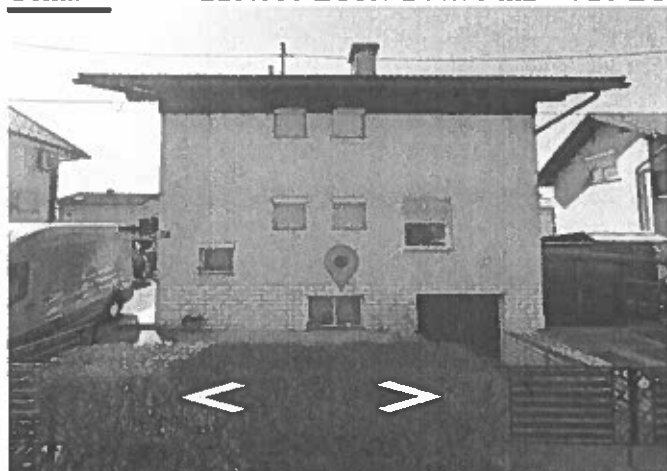
Lokacija: Jurčičeva 7, Kamnik

Datum : 14.5.2021

ID znak : 1911-68-1 sta. stavba, Parc. št. 701/10, k.o. 1911 Kamnik izmere 526 m².

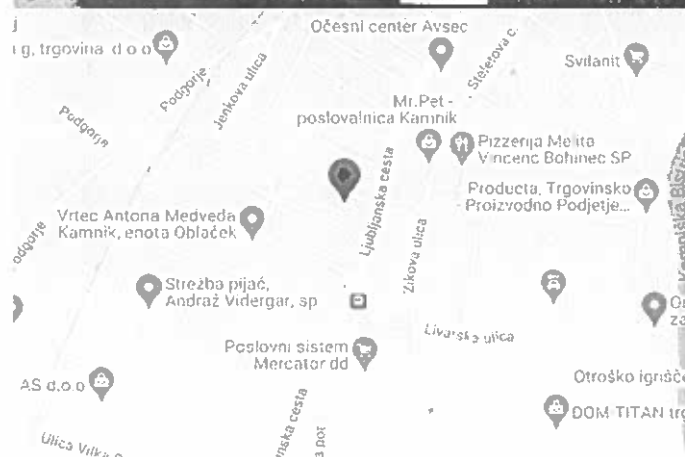
Opis : NTL netto tlorisna površina 244.70 m², UP = 127.60 m², stavba zgrajena 1961, skupaj 3 etaže, delne obnove, Razmerje UP/NTL=0.52, EL, VO, EIKo, KA.

Cena: 225.000 EUR / 244.70 m² = 920 EUR/m²



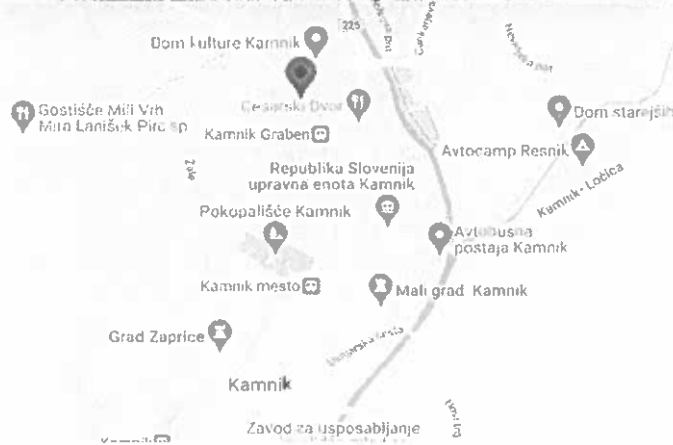
2. Prodaja – Cen 654.987 :

Lokacija: Kersnikova ul. 3, Kamnik
 Datum : 19.5.2022
 ID znak : 1911-119-1 sta. stavba, Parc. št. 694/11, k.o. 1911 Kamnik izmere 401 m2.
 Opis : NTL netto tlorisna površina 240.60 m2, UP = 153.60 m2, stavba zgrajena 1968, skupaj 3 etaže, obnova 1998 streha, okna 2015, instalacije 1995, Razmerje UP/NTL=0.64, EL, VO, ElKo, KA.
 Cena: 270.000 EUR / 240.60 m2 = 1.122 EUR/m2



3. Prodajni podatek :

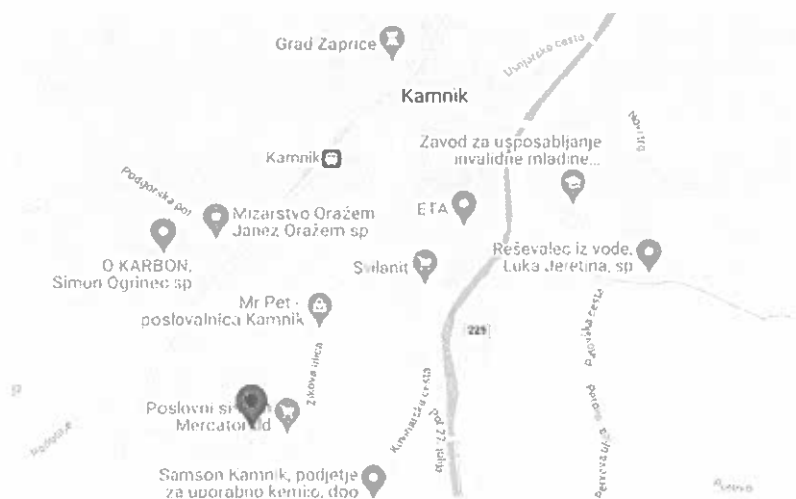
ETN : 654528
 Lokacija : Levstikova 22, Kamnik
 ID nepremičnine : 1911-269-1 – stan. stavba, k o. 1911 Kamnik,
 Parcelna št.: 372/6, 372/7, k.o. 1911 Kamnik izmere 559 m2
 Stavba : Št. stavbe 269, del I – stan. stavba, izmere NTL = 200 m2, UP = 86.80 m2, razmerje UP/NTL=0.43, leto gradnje 1970, El, VO, ELko, KA
 Datum pogodbe : 9.5.2022
 Cena : 240.000 EUR/200 m2 = 1.200 EUR/m2



4. Prodajni podatek :

ETN : 559099
 Lokacija : Ul. Jakoba Zupana 5, Kamnik
 ID nepremičnine : 1911-643-1 – stan. stavba, k o. 1911 Kamnik,
 Parcelna št.: 703/4, k.o. 1911 Kamnik izmere 680 m²
 Stavba : Št. stavbe 643, del 1 – stan. stavba, izmere NTL = 286.90 m², UP = 138.30 m², razmerje UP/NTL=0.482, leto gradnje 1966, obnove 1986 streha, 1995 instalacije, 1996 okna, El, VO, ELko, KA
 Datum pogodbe : 9.9.2021
 Cena : 250.000 EUR





Postopek prilagajanja cen nepremičnin Prodajni podatek 1 , 2, 3 in 4 :

Kriteriji za primerjavo:

Obseg prenesenih nepremičninskih pravic: vse nepremičnine so bile prodane brez omejitve nepremičninskih pravic,

Okoliščine prodaje: vse nepremičnine so bili prodane v običajnih tržnih okoliščinah oz. po definiciji tržne prodaje,

Tržni pogoji: nepremičnine so bile prodane v letu 2021 in 2022 zato so po potrebi izvedene časovne prilagoditve po podatkih iz poročil GURS-a.

Fizično stanje : Fizično stanje stanovanjske hiše je poznano. Pri primerljivih hišah se upošteva stanje glede na možnost ogleda, Prilagoditve za fizične lastnosti so izdelane v posebni tabeli, upoštevano pa je tudi razmerje UP/NTL.

Prilagoditve zaradi lokacije

Ko primerjam lokacijo ocenjevane nepremičnine z lokacijami primerljivih nepremičnin ugotavljam, da je lokacija ocenjevane nepremičnine primerljiva glede na prodajne podatke, v nasprotnem so narejene prilagoditve.

Prilagoditev zaradi razlike v velikosti zemljišča

Prilagoditev za velikost zemljišča je upoštevana .

Prilagoditev – druge omejitve :

Upoštevana je prilagoditev zaradi nedokončanega nadstropne etaže : $- 30 \% \times 32.6 \% \text{ delež} = - 9.8 \%$.
($57.20 \text{ m}^2 - 1.50 \text{ m}^2 - 7.60 \text{ m}^2 = 48.10 \text{ m}^2 / 147.27 \text{ m}^2 = 32.6 \%$).

Prilagoditev zaradi fizičnih lastnosti :

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	7,0%	7,0%	2,9%	11,6%
- Prilagoditev zaradi stanja / starosti :	9,0%	4,0%	9,0%	7,0%
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	16,0%	11,0%	11,9%	18,6%

-54-

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE – Z UPOŠTEVANJEM ŽE IZVAJANIH RUŠITVENIH DEL :

Z UPOŠTEVANJEM DEJANSKEGA STANJA - ŽE IZVAJANA RUŠITVENA DELA V NADSTROPJU

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevano stanovanje	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	225.000 €	270.000 €	240.000 €	250.000 €
Prodajna cena € / m2 NTP		919	1.122	1.200	871
Leto izgradnje	1968	1961	1968	1970	1966
Neto tlorisna površina (m2)	170,85 m2 / 97,85 m2	244,70	240,60	200,00	286,90
Razmerje UP/NTL :	0,57	0,52	0,64	0,43	0,48
Čas prodaje		14.05.2021	19.05.2022	9.05.2022	9.09.2021
Prilagoditve nepremičnine :					
Prilagoditev zaradi lokacije :		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		11,0%	2,5%	2,5%	8,0%
Prilagoditev zaradi razmerja UP/NTL :		2,5%	-3,5%	7,0%	4,5%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		16,0%	11,0%	11,9%	18,6%
Prilagoditev - druge lastnosti :		-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
skupaj prilagoditve:		19,7%	0,2%	11,6%	21,3%
Vmestna prilagojena cena (€/m2)		1.101 €	1.124 €	1.339 €	1.057 €
Prilagoditev zemljišče :		54 € -	14 € -	80 € -	89 €
Prilagojena vrednost :		1.047 €	1.110 €	1.259 €	968 €
Uteži :		0,25	0,25	0,25	0,25
Ocenjena vrednost :		1.096 €	m2		
Površina :		170,85	m2	187.263 €	
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:			187.263 €		

Vrednostni delež, ki odpade med solastnike :		
	Delež :	Vrednostni delež:
Zdenka Pogačar :	1/2	93.631 €
Bojan Žagar :	1/2	93.631 €

Ocenjena vrednost nepremičnine je ocenjena na vrednost 187.263 EUR.

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE v EUR – z upoštevano rušitvijo nadstropja:

Ocenjena vrednost nepremičnine na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje, kar predstavlja v naravi stavbo št. 601, k.o. 1908 Podgorje in sicer samostojno stanovanjsko stavbo na lokaciji Jelovškova ulica 20, Kamnik je ocenjena na vrednost :

Vrednost : 187.263 EUR
(Z besedo : stosedeminosemdesettisočdvestotriinšestdeset EUR).

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE – Z UPOŠTEVANJEM ČE RUŠITVENA DELA NE BI BILA ŽE ZAČETA Z IZVAJANJEM :

Z UPOŠTEVANJEM STANJA - BREZ POSEGOV RUŠENJA

TABELA PRILAGODITEV :					
Primerljiva nepremičnina	Ocenjevano stanovanje	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
Prodajna cena (€)	?	225.000 €	270.000 €	240.000 €	250.000 €
Prodajna cena € / m2 NTP		919	1.122	1.200	871
Leto izgradnje	1968	1961	1968	1970	1966
Neto tlorisna površina (m2)	170,85 m2 / 97,85 m2	244,70	240,60	200,00	286,90
Razmerje UP/NTL :	0,57	0,52	0,64	0,43	0,48
Čas prodaje		14.05.2021	19.05.2022	9.05.2022	9.09.2021
Prilagoditve nepremičnine :					
Prilagoditev zaradi lokacije :		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Časovna prilagoditev		11,0%	2,5%	2,5%	8,0%
Prilagoditev zaradi razmerja UP/NTL :		2,5%	-3,5%	7,0%	4,5%
Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti		16,0%	11,0%	11,9%	18,6%
Prilagoditev - druge lastnosti :		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
skupaj prilagoditve:		29,5%	10,0%	21,4%	31,1%
Vmestna prilagojena cena (€/m2)		1.191 €	1.234 €	1.457 €	1.142 €
Prilagoditev zemljišče :	-	54 € -	14 € -	80 € -	89 €
Prilagojena vrednost :		1.137 €	1.220 €	1.377 €	1.053 €
Uteži :		0,25	0,25	0,25	0,25
Ocenjena vrednost :		1.197 €	m2		
Površina :		170,85	m2	204.479 €	
Ocenjena vrednost celotne nepremičnine:			204.479 €		

Prilagoditev zaradi fizičnih značilnosti	Prodajni podatek 1	Prodajni podatek 2	Prodajni podatek 3	Prodajni podatek 4
- Prilagoditev zaradi velikosti :	7,0%	7,0%	2,9%	11,6%
- Prilagoditev zaradi stanja / starosti :	9,0%	4,0%	9,0%	7,0%
Skupaj prilagoditev fizično stanje :	16,0%	11,0%	11,9%	18,6%

OCENA VREDNOSTI - DELITEV MED SOLASTNIKE

Vrednostni delež, ki odpade med solastnike :		
	Delež :	Vrednostni delež:
Zdenka Pogačar :	1/2	102.240 €
Bojan Žagar :	1/2	102.240 €

56-

OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE v EUR – z upoštevanim stanjem BREZ RUŠITVE :

Ocenjena vrednost nepremičnine na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje, kar predstavlja v naravi stavbo št. 601, k.o. 1908 Podgorje in sicer samostojno stanovanjsko stavbo na lokaciji Jelovškova ulica 20, Kamnik je ocenjena na vrednost :

Vrednost : **204.479 EUR**
(Z besedo : dvestoštiritisočštiristodevetinsedemdeset EUR).

KONČNA OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE :

Podane sta dve ocenjeni vrednosti nepremičnine in sicer ob upoštevanju izvedenih rušitvenih del, ki jih že izvaja predlagateljica v nadstropju. V tem primeru je ocenjena vrednost nepremičnine 187.263 EUR.

Ocena vrednosti nepremičnine v kolikor se ne upošteva vpliv rušitvenih del, v tem primeru pa se ocenjuje vrednost nepremičnine na vrednost 204.479 EUR.

Rušitvena dela, ki so hkrati pripravljalna dela za obnova nadstropnega dela so začeta in v domeni izvajanje predlagateljice, zato sta podana variantna izračuna ocene vrednosti nepremičnine.

6.0 OCENA MOŽNE FIZIČNE DELITVE NEPREMIČNINE

Glede fizične delitve je potrebno odgovoriti na vprašanje :

Poda mnenje o tem, ali je možna fizična delitev zgoraj navedene nepremičnine v skladu z solastnimi deleži udeležencev tega postopka na način, da bi vsak od udeležencev prejel izključno last del nepremičnine, ki bi predstavljala samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, pri čemer naj opredeli posamezne dele takšne celote in skupne dele. V primeru, da je za fizično delitev potrebno opraviti določena dela, naj ta dela opredeli in ovrednoti.

Pri podaji predloga fizične delitve mora izvedenec upoštevati, da ne sme priti do znatnega zmanjšanja vrednosti stvari. Izvedenec naj poda morebitni predlog fizične delitve v primeru, če je mogoča fizična delitev z izplačilom razlike v vrednosti. Pri predlogu naj upošteva dosedanja način rabe nepremičnin, ter da mora biti v primeru fizične delitve omogočen dostop do razdeljenih nepremičnin in v primeru, da posamezni udeleženec dela stvari po delitvi ne bi mogel uporabljati oziroma delno ne bi mogel uporabljati brez drugega dela razdeljene stvari, predvidi dostop in upošteva večjo ali manjšo vrednost zemljišča, zaradi potrebne ustanovitve služnosti, pri delitvi stvari. Predlog naj ponazori tudi grafično.

ODGOVOR :

Stanovanjska stavba je zasnovana po projektni dokumentaciji kot enostanovanjski objekt in sicer v kletnem delu kot pomožni prostori, visoko pritličje bivalni dnevni del in nadstropni del kot nočno stanovanjski del.

Trenutno stanje stanovanje hiše je v nadstropnem delu takšno, da so začeta gradbena dela, predvsem so se začela rušitvena dela in odstranitve finalnih obdelav. Nadstropni del stavbe zaradi začelih gradbenih del ni v uporabi in ga ni mogoče uporabljati.

Način fizične delitve glede na to, da imata solastnika delež vsak do $\frac{1}{2}$ je možen na način, da pridobi vsak eno etažo ter cca $\frac{1}{2}$ kletnega dela. V drugi etaži (visoko pritličje) ima posest NU in v tretji etaži (nadstropje) pa ima posest P, ki že izvaja adaptacijo.

Razdelitev po posameznih prostorih :

STANOVANJSKA HIŠA :

Izračun površin :				Uporabna površina	Last / posest
Izmere površin stavbe :		Tlorisna povr. m ²	Površina za NTP :		
1		2	3		
Klet : h=2.05 m					
garaža		12,87	7,71	0,00	P
depo za gorivo		14,73	8,83	0,00	P
hodnik		1,13	0,68	0,00	NU
depo prostor		11,15	6,68	0,00	NU
kurilnica		6,31	3,78	0,00	NU
prostor pod stopnicami	h=1.36-2.07 m	1,98	0,79	0,00	NU
shramba		5,93	3,55	0,00	NU
Skupaj pritličje :		54,10	32,02	0,00	
Visoko pritličje h=2.48 m					
stopnišče s podestom		8,30	8,30	0,00	NU
kopalnica		4,50	4,50	4,50	NU
WC		1,25	1,25	1,25	NU
kuhinja		5,30	5,30	5,30	NU
jedilnica		7,00	7,00	7,00	NU
dnevna soba		18,20	18,20	18,20	NU
spalnica		13,50	13,50	13,50	NU
Skupaj nadstropje :		58,05	58,05	49,75	
Nadstropje h=2.48 m					
stopnišče s predprostorom		7,60	7,60	0,00	P
kopalnica		4,10	4,10	4,10	P
WC		1,30	1,30	1,30	P
garderoba		1,30	1,30	1,30	P
predprostor sanitarije		2,00	2,00	2,00	P
soba		12,40	12,40	12,40	P
balkon		3,00	1,50	0,00	P
soba		14,40	14,40	14,40	P
soba		12,60	12,60	12,60	P
Skupaj nadstropje :		58,70	57,20	48,10	
Skupaj objekt :		170,85	147,27	97,85	

Razdelitev po posameznih prostorih NTL		Računska površina
Pogačar Zdenka - P	86,30	73,74
Žagar Bojan - NU	84,55	73,53
	170,85	147,27

Predlog delitve :

V kolikor P prejme celotno 2 etažo to je nadstropje in severni del kletne etaže (dejansko gre za garažo in del delavnice po projektu, sedaj pa se v tem prostoru nahaja cisterna za kurilno olje).

Po tem predlogu pa NU prejme južni del prostorov v kleti : to je hodnik prostor kurilnice, depo prostora, shrambe in prostora pod stopnicami.

V kolikor se pri preračunu upošteva tako im. računska površina s tako delitvijo prejme P 73.74 m² in NU prejme 73.53 m².

Razdelitev po posameznih prostorih NTL		Računska površina	Površina glede na ZK delež	Razlika glede na ZK delež:
Pogačar Zdenka - P	86,30	73,74	73,64	0,10
Žagar Bojan - NU	84,55	73,53	73,64	-0,10
	170,85	147,27	147,27	0,00

V kolikor bi bila taka razdelitev je razlika med površino, ki pripada po ZK v deležu in dejanskim stanjem 0.10 m². In sicer P prejme za 0.10 m² več površini in NU bi prejel 0.10 m² manj površin, kot mu pripada po ZK. V vrednosti pomeni to razlika 138,85 EUR (od vrednosti 204.479 EUR).

Potrebna gradbena dela za fizično delitev :

Za izvedbo predlagane fizične delitve so potrebni posegi v konstrukcijo objekta in sicer bodo potrebna delna rušitvena dela notranjih stopnic in sicer med VP in nadstropjem. Pri tem bo potrebno porušiti stopniščno prvo ramo do podesta. V stopnišču se na mestu sedanjega okna in podesta izdela preboj skozi zunanjo zahodno steno in izdela vhod ter poveže z novim zunanjim stopniščem v kovinski konstrukciji. V kleti se zazidajo vrata v steni med garažo in stopniščem. Vhod v kletni del je tako iz zunanje strani.

Za navedena gradbena dela in predelave ni potrebno gradbeno dovoljenje, je pa potrebna izdelava PIZ projekta za izvedbo gradbenih del ter PID (projekta izvedenih del) ter izvedba spremembe namembnosti stavbe in enostanovanjskega objekta v dvostanovanjski objekt. Gradbeno dovoljenje ni potrebno, ker se ne spreminja površina stavbe in s tem obremenitev na okolje. Zaradi narave izvedbe gradbenih del, pa je potreben PZI projekt z statičnim izračunom ter izvedba del z strokovno usposobljenim gradbenim izvajalcem.

13

Predlagateljica si izdela za nov dostop preko kovinskega stopnišča in sicer iz svojega severnega dela zemljišča na parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje do nadstreška sedanjega voda v visokem pritličju in preboj skozi zahodno zunanjo steno.

Ocena okvirnih stroškov potrebnih za izvedbo fizične delitve :

- Rušitev dela rame stopnišča, ki vodi iz VP do podesta v nadstropje z vsemi potrebnimi zidarskimi finalnimi obdelavami in zazidavo stopnišča, slikopleskarska obdelava v visokem pritličju : 2.000 EUR
- Podaljšanje nadstreška nad obstoječim vhodom za naleganje jeklenega stopnišča, ki vodi ob zahodni fasadni steni, podpore, opaž, armatura, beton : 500 EUR
- Izdelava betonskih temeljev, izvedba cinkane jeklene konstrukcije ob zahodni fasadni steni, vse v okviru severne polovice hiše, jeklena kovinska konstrukcija z ograjo : 8.500 EUR
- Odstranitev vrat med garažo in hodnikom, zazidava s siporeksom, slikopleskarska obdelava : 350 EUR

Skupaj :		11.350 EUR
Nepredvidena dela :	+ 10 %	1.135 EUR
Skupaj :		12.485,00 EUR
DDV :	9.5 %	1.186,08 EUR
Skupaj z DDV :		13.671,08 EUR

Instalacije :

Vodovod :

Trenutno je vodovod skupen in sicer se jašek nahaja v stavbi v kleti. Obstaja eden vodovodni števec, glede na gradbene posege, ki se izvajajo v 1. nadstropju pa je mogoče na vertikali dodati dodatno števno mesto za vodovod. S tem načinom je možno izvesti odštevni števec in na ta način poračunavati stroške za vodo. Strošek navedenega posega z predelavami (glede na stanje v sedanji izvedbi) ocenjujem na 120 EUR. V kolikor pa se izvede prestavitev obstoječega jaška za vodovod na zunanje mesto (prestavljen vodovodni jašek zunaj hiše) z vodovodno uro pa ocenjujem tak strošek na 1.500 EUR + dodatni strošek z dovod cevne instalacije v nadstropje na dodatnih 700 EUR.

Elektrika :

Za ločeno odjemno mesto elektrike je potrebna prestavitev elektro omarice iz stene na stopnišču na zunanjo fasado in vzpostavitev dveh odjemnih mest. Dodatno se izvede električne prevezave elektrike med etažami in kletjo, ter poveže glede na predlagano fizično delitev. Strošek za vzpostavitev novega odjemnega mesta ter električnih prevezav ocenjujem na **1.800 EUR**.

Centralno ogrevanje :

Centralno ogrevanje je izvedeno na peč na kurilno olje ter z razvodom grelnih teles radiatorjev. Kurilnica se nahaja v kleti na južnem delu kleti (prostor pripada NU), sama cisterna za kurilno olje pa stoji v delu garaže, ki bi pripadlo P. Glede na to, da gre za kovinsko cisterno za olje in je na mestu, kjer je ni mogoče prestaviti sta možnosti dve in sicer :

- Da NU uporablja cisterno na olje, dokler bo uporabljal energent kurilno olje in mu to dovoli P. Po zamenjavi energenta P odstrani cisterno za olje.
- Da se cisterna za olje razreže in vzpostavi nova cisterna za kurilno polje v delu kleti, ki pripada NU. Strošek take cisterne v PVC izvedbi ter povezavo z kurilno pečjo, kapacitete 2000 litrov ocenjujem na 1.800 EUR (postavitev in montaža).

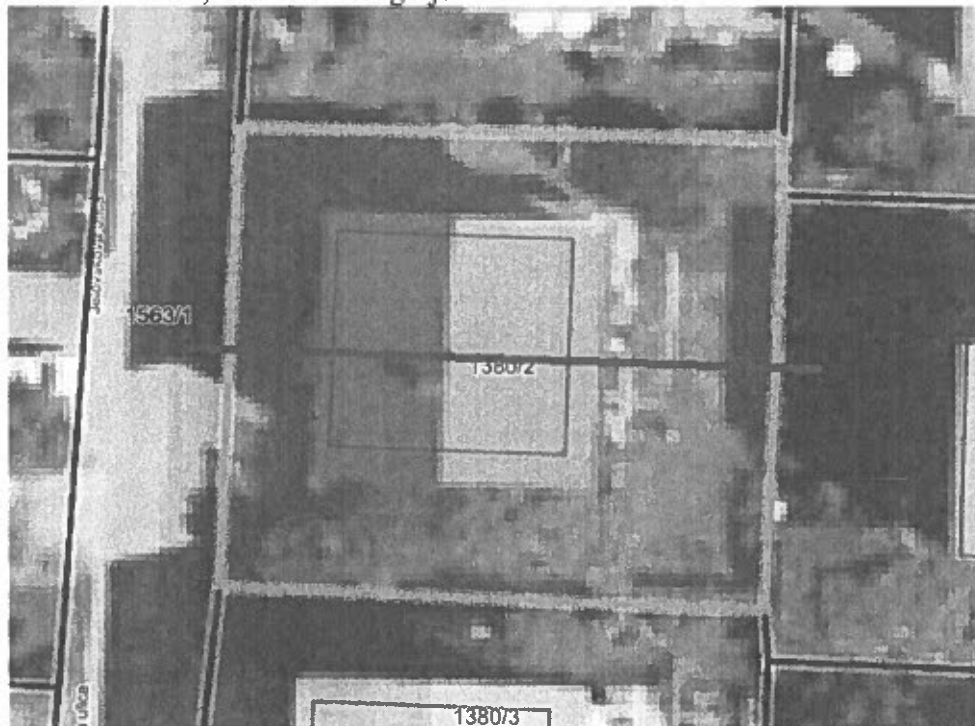
Predlagateljica je imela ogrevanje sedaj urejeno preko obstoječega sistema in se je potrebno odklopiti. V ta namen se odreže cevno instalacijo, ki poteka iz VP v nadstropje in cevi blindira. Trenutno je stanje v nadstropnem delu tako, da so radiatorji odstranjeni in je tudi instalacija centralnega ogrevanja v prenavljanju. Stroški odcepitve (rezanje cevi in varjenje ter barvanje) je ocenjeno na 400 EUR.

P si bo morala na novo urediti etažno centralno ogrevanje in sicer na plinsko etažno, saj ima objekt javni priključek plina. Strošek plinske peči z priključkom in cevno instalacije (brez radiatorjev) pa ocenjujem na 2.500 EUR.

Opomba : Pri instalacijah se upošteva še DDV.

Delitev zemljišča :

Parc. št. 1380/2, k.o. 1908 Podgorje :



61

Zemljišče se deli na način, da P prejme severno polovico zemljišča in NU prejme južno polovico zemljišča. Glede na to, da gre za razliko v vrednosti nepremičnine glede na delitev (po vrednosti 138,85 EUR, ob upoštevanju vrednosti nepremičnine 204.479 EUR). Ob upoštevanju vrednosti zemljišča na tej lokaciji 150 EUR/m2 pomeni razlika v vrednosti cca. 1 m2 zemljišča.

Projektna dokumentacija :

Za izvedbo bo potrebna izdelava PZI dokumentacije in po končanih delih izdelava PID projektov in sprovedi spremembo namembnosti objekta iz eno v dvo stanovanjsko stavbo. S tem bodo povezani stroški in sicer :

-	Izdelava PZI in PID projektov :	2.500 EUR
-	Vodenje postopka na UE :	300 EUR
-	Izdelava etažnega načrta :	1.800 EUR
<hr/>		
	Skupaj :	4.600 EUR
	Nepredvidena dela : 10 %	460 EUR
<hr/>		
	Skupaj :	5.060,00 EUR
	DDV : 22 %	1.113,20 EUR
<hr/>		
	Skupaj :	6.173,20 EUR

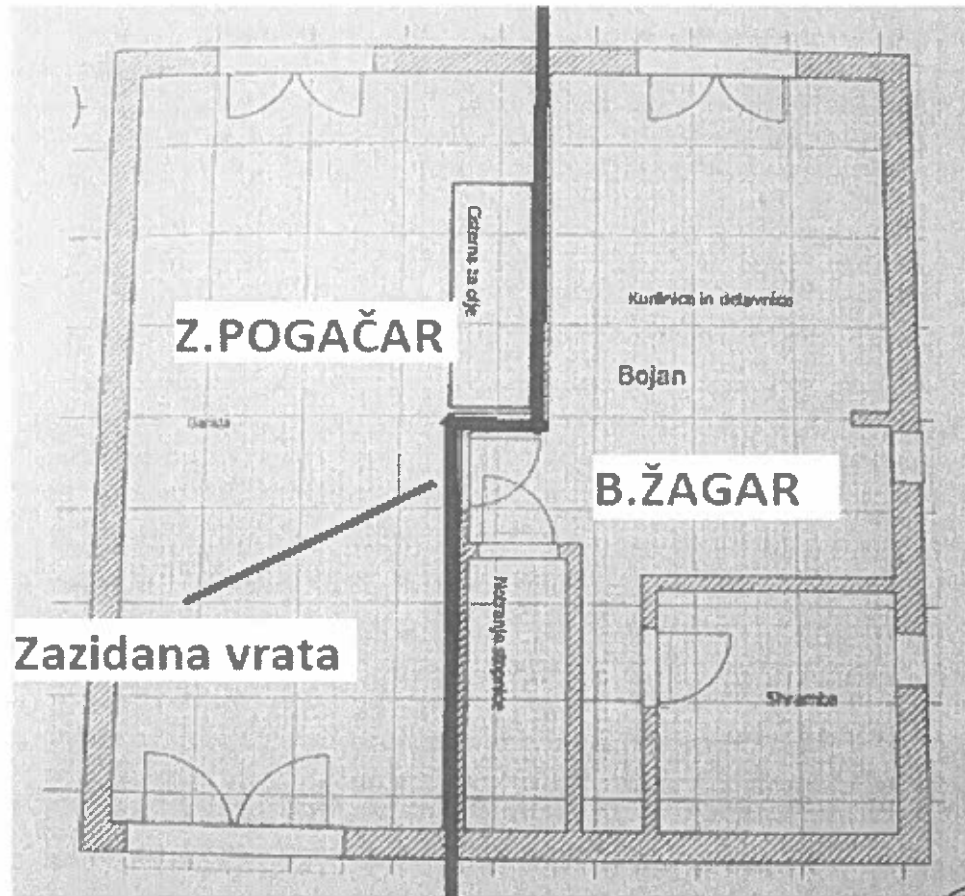
Stroške za projektno dokumentacijo in katastrski vpis dvostanovanjske stavbe ocenjujem na 6.173,20 EUR.

Skica :

Na skici na naslednji strani je podan predlog delitve kletnega dela. Vmes v steni med garažo in stopniščem se zazida vrata. Dostop za NU je preko obstoječega stopnišča v klet. P pa dostopa v klet iz zunanje strani.

Ostale etaže visokega pritličja in nadstropja ostaneta enake in se ne delita, saj visoko pritličje pripada NU, nadstropna etaža pa P.

Skica – kletna etaža :



Ocenjevalec - izvedenec :
Alojzij BOM / uhiy.dipl.ing.

