VS0124797223

N 36/2020-41 67

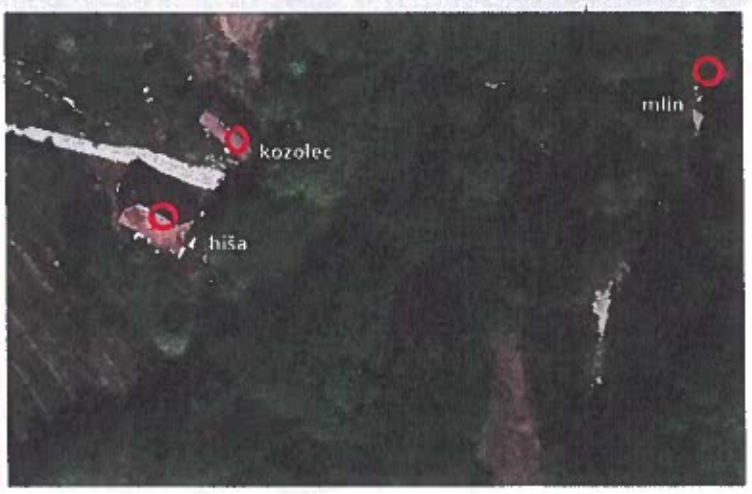
OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
PREJETO
14 -12- 2021

Cezar OSTAN, inž.
izvedenec in cenilec
gradbene stroke - nepremičnine
Klanc 44, 5230 BOVEC
Tel. (05) 389 60 60, e-pošta cezar.ostan@siol.net

POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI

Stanovanjska hiša, kozolec in objekt bivšega mlina na delno komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih na naslovu Slap ob Idrijci 61, 5283 Slap ob Idrijci,

- parc. št. 81/3, 78/4, 78/3 in 80 (delno), 79(delno), 81/2 (delno)78/2 (delno), 67/7 vse k.o. Slap (2257) ID stavbe 2257-56 – 55 - 304



Bovec, 1.12.2021

POVZETEK CENITVE

Ocenjevalec: Cezar Ostan, inž.
za opravljanje nalog cenilca stvarnega premoženja – nepremičnine;
imenovanje : št. 165-04-161/00 z dne 13.12.2010

Naročnik: Okrajno sodišče Tolmin – primer N36/2020, sodnica Tatjana Lipušček

Lastnik premoženjskih pravic: Lastnik obravnavanih nepremičnin je:
Več solastnikov (glej ZK izpisek) v deležu do 1/1 celote.

Predmet vrednotenja: Predmet vrednotenja je ocena tržne vrednosti stanovanjske hiše, kozolca in objekta bivšega mlina na delno komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih na naslovu Slap ob Idrijci 61, 5283 Slap ob Idrijci,
parc. št. 81/3, 78/4, 78/3 in 80 (delno), 79(delno), 81/2 (delno)78/2 (delno), 67/7 vse k.o. Slap (2257) ID stavbe 2257-56-55-304

Namen vrednotenja: Cenitev nepremičnine je naročena zaradi ugotovitve tržne vrednosti na prostem trgu.

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: 26.11.2021
Datum cenitve: 26.11.2011
Datum poročila: 1.12.2021

Ocenjena vrednost: Za oceno tržne vrednosti nepremičnin je bil uporabljen nabavno vrednostni način za objekte, za zemljišča pa način primerljivih prodaj.

Tako znaša sedanja tržna vrednost obravnavanih nepremičnin na dan 26.11.2021:

1. **stanovanjska hiša.....32.000,00 EUR**
2. **kozolec..... – 8.400,00 EUR**
3. **bivši mlin.....3.000,00 EUR**
4. **stavbna zemljišča.....11.000,00 EUR**

SKUPAJ 37.600,00 EUR

Ocenjevalec vrednosti:
Cezar Ostan, inž.

CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE
CEZAR OSTAN
Klanc 44
POVEC

CENITVENO POROČILO

1. SPLOŠNO

Predmet cenitve

Okrajno sodišče iz Tolmina oz. sodnica ga. Tatjana Lipušček mi naroča, naj v nepravdnem postopku N36/2020 med solastniki ocenim vrednosti nepremičnin, ki bo podlaga o odločanju glede razdelitve solastninskih deležev.
Predmet cenitve je starejša stanovanjska hiša na naslovu Slap ob Idrijci 61, 5283 Slap ob Idrijci, starejši kozolec nad hišo in starejši objekt-bivši mlin ob potoku streljaj od stanovanjske hiše.
Lokacija obravnavanih nepremičnin je na razpršeni lokaciji vasi Slap ob Idrijci, le 800 m od državne ceste Kalce – Robič in 500 m od križišča z občinsko cesto Slap ob Idrijci-Šentviška planota.
Soseska je urbanizirana in redkeje poseljena.
Gradnja v tem delu je pretežno klasična, nekaj objektov je zgrajenih na novo po potresih leta 1976 in 1998, starejši objekti pa so klasične zidave v kamnu, namenjeni stanovanjski in gospodarski rabi.
Dostop do objekta je po občinski asfaltni cesti, ki vodi iz križišča ceste Slap ob Idrijci-Šentviška planota.

Zemljiškoknjižni podatki

Obravnavane gradbene nepremičnine predstavljajo stanovanjsko hišo, kozolec in objekt bivšega mlina na delno komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih
parc. št. 81/3, 78/4, 78/3 in 80 (delno), 79(delno), 81/2 (delno)78/2 (delno), 67/7 vse k.o. Slap (2257) ID stavbe 2257-56- 55-304

Vir: Piso

možnosti	sl.	k.o.	list k.o.	parcelna	površina	bonitete	dat. sprememb	urejena	primarna raba
	1	2257	SLAP	67/7	50	7	31.12.1987	-	gozdna zemljišča (100%)
	2	2257	SLAP	78/2	3733	34		-	mešana raba
	3	2257	SLAP	78/3	18	13	31.12.1987		stavbna zemljišča (100%)
	4	2257	SLAP	78/4	54	14	31.12.1987	-	stavbna zemljišča (100%)
	5	2257	SLAP	79	2241	34			pretežno kmetijska zemljišča (81%)
	6	2257	SLAP	80	903	34		-	mešana raba
	7	2257	SLAP	81/2	464	34			mešana raba
	8	2257	SLAP	81/3	324	7	31.12.1987	-	stavbna zemljišča (100%)

PARCELA

parcela	kat. občina	bonitete	površina [m2]
67/7	2257-SLAP	7	50

zap. ?	urejena parcela ?	DOVOS	datum spr.
11	ne	5/07	31.12.1987

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		50,00

namenska raba	delež (%)
30000 območja gozdnih zemljišč	100,00

dejanska raba	delež (%)
20 gozdna zemljišča	57,00
20+34 gozdna zemljišča in javna občinska cestna infrastruktura	43,00

povezane nepremičnine

enote	raba ?	površina ?
parcela 67/7	gozdna zemljišča (100%)	50,00
del stavbe 384-1	20 pomožne kmetijske del stavbe	49,10

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poenostavljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (vsf).

NEP ID	model delovne nep.	vrednost nep. [EUR] ?
28378440	GO2:1.00	102,33

enote	raba ?	površina ?	vrednost enote [EUR]
parcela 67/7	gozdna zemljišča (100%)	50,00	20,30
del stavbe 384-1	20 pomožne kmetijske del stavbe	49,10	102,03

Po namenski rabi gre za gozd. zemljišče, na katerem stoji bivši mlin, zato ga ocenim v tem pročilu kot stavbišče.

PARCELA

parcela	kat. občina	bonitete	površina [m2]
78/2	2257-SLAP	34	3733

zap. ?	urejena parcela ?	DOVOS	datum spr.
11	ne	00	

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		3.733,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine mešanega značaja	10,00
20200 druga kmetijska zemljišča	30,00
30000 območja gozdnih zemljišč	50,00

dejanska raba	delež (%)
34 javna občinska cestna infrastruktura	4,00
30 poselna zemljišča	4,00
30+31 poselna zemljišča in tlorisi stavbe	4,20
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	40,40
20 gozdna zemljišča	42,50
20+40 gozdna zemljišča in vodna zemljišča	4,10

povezane nepremičnine

enote	raba ?	površina ?
parcela 78/2	mešana raba	3.733,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poenostavljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (vsf).

NEP ID	model delovne nep.	vrednost nep. [EUR] ?
3618480	GO2:0.50,KPM:0.40,ZRM:0.10	3.865,74

enote	raba ?	površina ?	vrednost enote [EUR]
parcela 78/2	mešana raba	3.733,00	3.346,74

delež stavbnih zemljišč 747,00 m2

PARCELA

parcela	kat. občina	kvadrat	površina [m2]
78/3	2257-SLAP	13	18

st. ZKV	vrstna parcela	ID	datum spr.
11	ne	5/87	31.12.1987

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		18,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	100,00

dejanska raba	delež (%)
34 javna cestna infrastruktura	100,00

povezane nepremičnine

enota	raba	površina
parcela 78/3	stavbna zemljišče (100%)	18,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poseljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (vsi).

NEP_ID	model dokončne nep.	vrednost nep. [EUR]
3618400	2002:1.00	19,44

enota	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 78/3	stavbna zemljišče (100%)	18,00	19,44

delež stavbnih zemljišč 18m2

PARCELA

parcela	kat. občina	kvadrat	površina [m2]
78/4	2257-SLAP	14	54

st. ZKV	vrstna parcela	ID	datum spr.
11	ne	5/87	31.12.1987

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		54,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	100,00

dejanska raba	delež (%)
30 poseljene zemljišče	72,30
10+30 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljene zemljišče	27,70

povezane nepremičnine

enota	raba	površina
parcela 78/4	stavbna zemljišče (100%)	54,00
del stavbe 15 1	20 poseljeni kmetijski del stavbe	76,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poseljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (vsi).

NEP_ID	model dokončne nep.	vrednost nep. [EUR]
3037441	2002:1.00	234,97

enota	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 78/4	stavbna zemljišče (100%)	54,00	58,32
del stavbe 15 1	20 poseljeni kmetijski del stavbe	76,00	190,60

delež stavbnih zemljišč 54,00 m2

PARCELA

parcela	kat. občina	kvadrat	površina [m2]
79	2257-SLAP	34	2341

st. ZKV	vrstna parcela	ID	datum spr.
11	ne	6M	

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		2.341,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	1,00
20200 drugo kmetijsko zemljišče	81,00
30000 obmejna gozdna zemljišč	18,00

dejanska raba	delež (%)
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	93,20
30 gozdna zemljišča	6,80

povezane nepremičnine

enota	raba	površina
parcela 79	pretežno kmetijska zemljišče (81%)	2.341,00

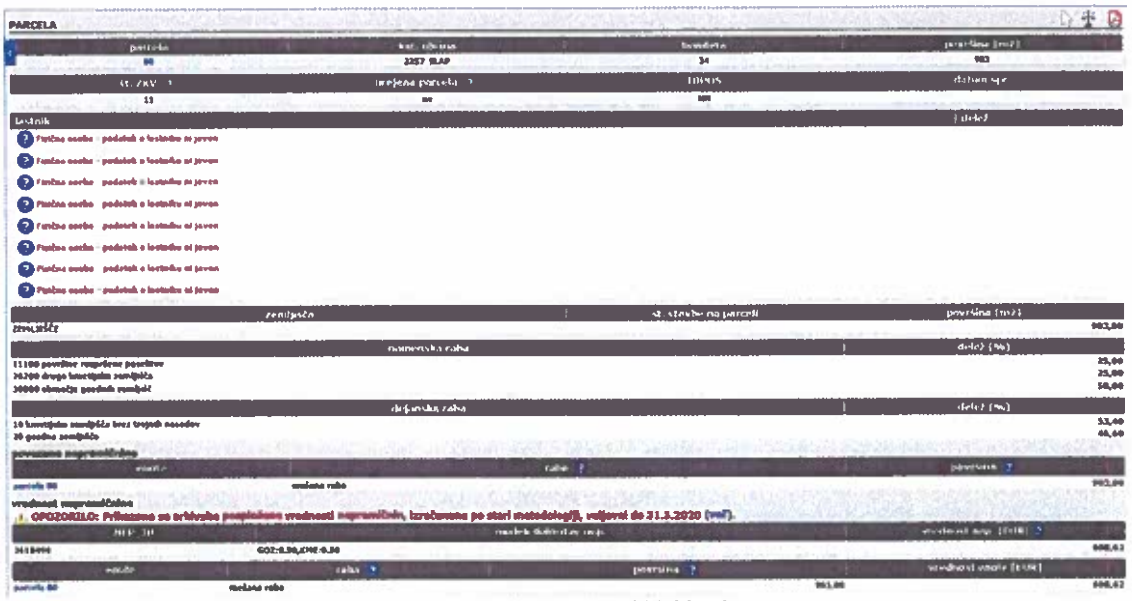
vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poseljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (vsi).

NEP_ID	model dokončne nep.	vrednost nep. [EUR]
3618403	6002:0.10,0M:0.83	1.645,25

enota	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 79	pretežno kmetijska zemljišče (81%)	2.341,00	1.645,25

delež stavbnih zemljišč 22,00 m2



PARCELA

parcela	kat. občina	številka	površina (m2)
80	2257 SLAP	34	903

ID. ZKV	urejena parcela	DRUG	datum spr.
11	ne	NE	

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina (m2)
ZEMLJIŠČE		903,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	25,00
30200 druga kmetijska zemljišča	25,00
30000 območja gozdnih zemljišč	50,00

dejanska raba	delež (%)
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	53,00
20 gozdna zemljišča	46,00

povezane nepremičnine

vloga	raba	površina
parcela 80	stavbna raba	903,00

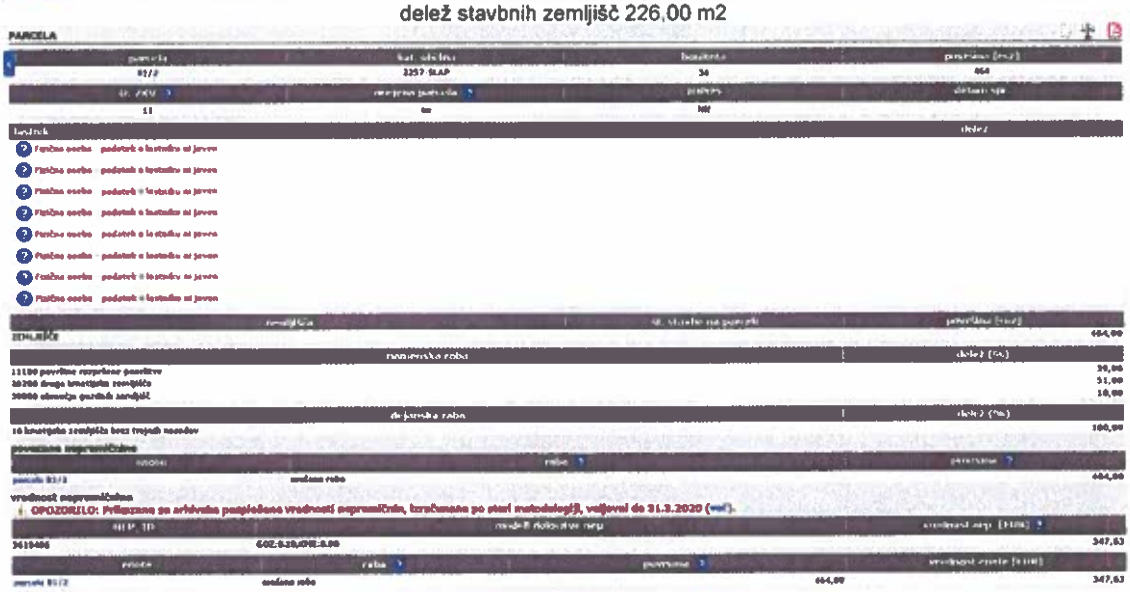
vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poseljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (ref).

REF. ID	model dokončne nep.	vrednost nep. [EUR]
3618496	GOZ:0.30,OPE:0.30	608,63

vloga	raba	površina	vrednost vloge [EUR]
parcela 80	stavbna raba	903,00	608,63

delež stavbnih zemljišč 226,00 m2



PARCELA

parcela	kat. občina	številka	površina (m2)
81/2	2257 SLAP	34	464

ID. ZKV	urejena parcela	DRUG	datum spr.
11	ne	NE	

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina (m2)
ZEMLJIŠČE		464,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	30,00
30200 druga kmetijska zemljišča	51,00
30000 območja gozdnih zemljišč	19,00

dejanska raba	delež (%)
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,00

povezane nepremičnine

vloga	raba	površina
parcela 81/2	stavbna raba	464,00

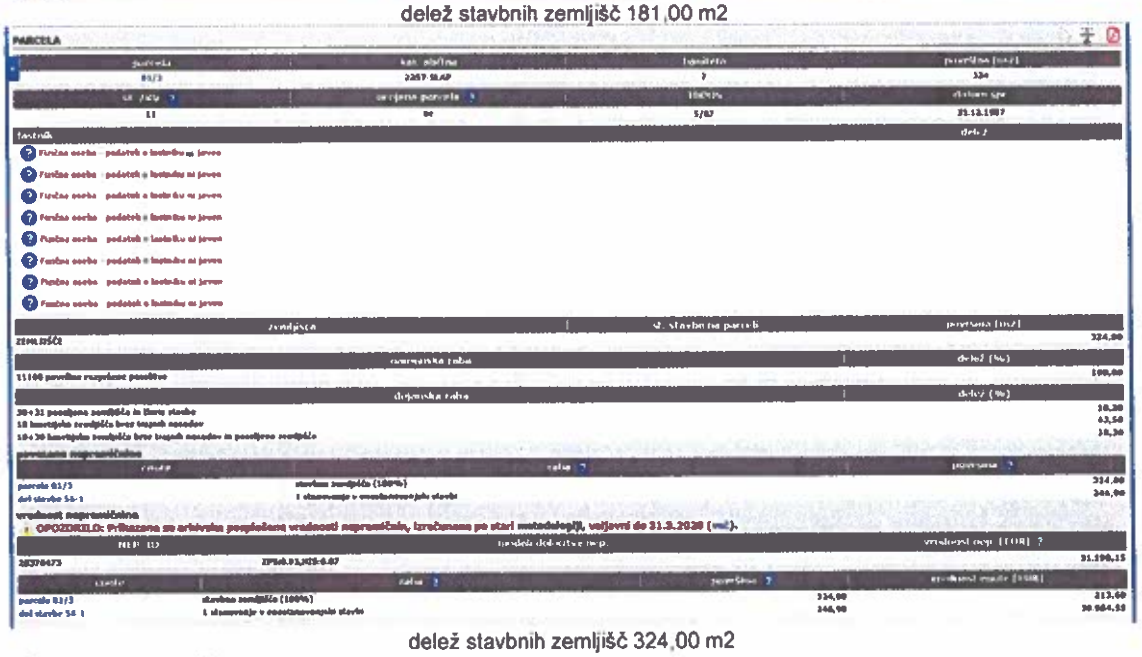
vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poseljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (ref).

REF. ID	model dokončne nep.	vrednost nep. [EUR]
3618496	GOZ:0.30,OPE:0.00	347,63

vloga	raba	površina	vrednost vloge [EUR]
parcela 81/2	stavbna raba	464,00	347,63

delež stavbnih zemljišč 181,00 m2



PARCELA

parcela	kat. občina	številka	površina (m2)
81/3	2257 SLAP	7	324

ID. ZKV	urejena parcela	DRUG	datum spr.
11	ne	5/87	31.12.1987

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišče	st. stavbe na parceli	površina (m2)
ZEMLJIŠČE		324,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	100,00

dejanska raba	delež (%)
30+31 posejana zemljišča in lesna stezba	38,20
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	43,50
10+30 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in posejana zemljišča	18,30

povezane nepremičnine

vloga	raba	površina
parcela 81/3	stavbna zemljišča (100%)	324,00
del stavbe 56-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	240,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske poseljene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020 (ref).

REF. ID	model dokončne nep.	vrednost nep. [EUR]
28370475	ZPS0.93,NZS:0.07	31.590,15

vloga	raba	površina	vrednost vloge [EUR]
parcela 81/3	stavbna zemljišča (100%)	324,00	213,60
del stavbe 56-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	240,00	30 984,55

delež stavbnih zemljišč 324,00 m2

Skupaj vsa stavbna zemljišča : **1.622,00 m2**

Namenska raba:
Po prostorskem planu občine Tolmin so parcele po namenski rabi opredeljene kot stavbna zemljišča v okviru površin razpršene stanovanjske poselitve vasi Slap – Idrijca (A286).
(Glej prostorske sestavine dolgoročnega in prostorskega plana občine Tolmin)

izsek iz prostorske plana OPN – Tolmin -območje razpršene poselitve

Lastnik nepremičnin:

Zemljiško knjižni lastniki obravnavanih nepremičnin so:

Naročnik cenitve

Okrajno sodišče iz Tolmina, Mestni trg 1, 5220 Tolmin, sodnica ga. Tatjana Lipušček

Namen cenitve

Cenitev nepremičnine je naročena zaradi ugotovitve indikativne tržne vrednosti nepremičnin v nepravdnem postopku - razdelitev nepremičnin v solastnini

Datum vrednotenja

Cenitev je opravljena na podlagi ogleda na kraju samem dne 26.11.2021. Pri ogledu objektov so bili prisotni vabljeni:

Standard cenitve

V cenitvi se ocenjuje tržna vrednost nepremičnine (MSOV 2020-104-30). 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 2020 – podlaga vrednosti - 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.
- nisem vključen v proces odobravanja naložbe
- boniteta kreditojemalca ne vpliva na oceno vrednosti
- nimam trenutnega ali potencialnega konflikta interesov v zvezi z rezultatom vrednotenja
- nimam osebnega interesa glede nepremičnine, ki je predmet vrednotenja
- nisem povezan s kupcem in prodajalcem nepremičnine
- cenitev je pripravljena jasno, transparentno in objektivno
- ne prejemam plačila za opravljeno cenitev, katere višina je odvisna od višine ocenjene vrednosti nepremičnine

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 poslovno finančni 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 2020,
- Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slov. trgu za 1. polletje 2021,
- Ogled nepremičnine na kraju samem

2. OPIS NEPREMIČNINE

Gradbeni objekti:
Stanovanjska hiša, kozolec in bivši mlin vse na zemljiščih št. 81/3, 78/4 in 67/7 k.o. Slap.
Zemljišče št. 78/4 k.o. Slap – kozolec je v celoti pozidano, enako parc.št. 67/7 k.o. Slap - bivši mlin, parc. št. 81/3 k.o. Slap k.o. – stanovanjska hiša – ni v celoti pozidana parcela.

Opomba: Zaradi zelo slabega stanja kozolca na parceli, ocenjujem, da je rekonstrukcija-popravilo ekonomsko nesmiselna. Menim, da je objekt potrebno porušiti in v tem smislu opravim cenitev.

2.21 LOKACIJA IN STAROST – stanovanjska hiša

Naslov : Slap ob Idrijci 61, 5283 Slap ob Idrijci
Katastrska občina : Slap
Parcelna št. : 81/3
Leto izgradnje : okoli 1900
Leto obnove (prenove) : 1990, delno AB plošča nad kletjo, GOI dela prenova kopalnice, kuhinja in dnevna soba, kletnega prostora(delavnica) in etažna CK na drva

2.22 ZASNOVA

Tip objekta : eno stanovanjski objekt
Etažnost : K+P+N
Opis : večetažni, podkleten objekt, kamnito opečna gradnja.
Klet : kleti - delavnica
Pritličje : izba, kuhinja, kopalnica, kamre
Nadstropje: spalni del
Etažna višina : 2,50 m
Gabariti, izmere : glej izračun koristnih površin

2.23 KONSTRUKCIJA

Tip konstrukcije : kamnito opečna klasično grajena zgradba
Temelji : kamniti pasovni
Obodne in nosilne stene : kamnite d=60 cm
Predelne stene : opečne in kamnite
Stropna konstrukcija : armiranobetonska plošča nad delom kleti, ostalo leseni stropi na legah
Stopnišče : leseno

Streha : dvokapnica
Strešna konstrukcija : lesena
Kritina : betonski strešnik – zareznik – starejša izvedba
Kleparski izdelki : ni kleparskih izdelkov
Fasada : klasičen apneni omet v stanju propadanja
Toplotna izolacija :
Hidroizolacija : deloma, pri delavnici

2.24 OBDELAVA IN OPREMLJENOST

Tla - talne obloge : v kleti zemlja in betonski tlak v delavnici, keramika in lesen pod v pritličju ter leseni podi v nadstropju – vse v zelo slabem stanju
Stene : ometane za apneno malto
Stropovi : gladko ometani z apneno malto
Stavbno pohištvo : leseno
Okna : lesena dvokrilna, navadna zasteklitev – v stanju propadanja, deloma nova vezana okna, navadna zasteklitev.
Vrata : masivna lesena - nevzdrževana

2.25 KOMUNALNI VODI IN INSTALACIJE

Vodovod : lastno zajetje – pripravljeno za priklop na javni vodovod
Kanalizacija : greznica
Elektrika : javno omrežje
Telefon : javno telefonsko omrežje
Plin: -/-
Ogrevanje : etažna centralna na ELKO – samo razvod
Ogrevanje sanitarne vode: bojler
Sanitarna oprema: standardna

2.26 OKOLJE

Dostopi : asfaltirani
Odvodnja : odprti jarki
Javna razsvetljava : ne
Funkcionalno zemljišče : da - zemlja
Parkiranje : urejeno na lastni parceli

2.27 VZDRŽEVANJE

Objekt, konstrukcija : generalno gledano je sama konstrukcija v zelo slabem stanju, razen obnovljenega dela v 1/3 objekta. Poraja se smiselnost prenove današnjega stanja, glede na to, da je vse skupaj zapuščeno in zanemarjeno.
Notranji prostori : slabo vzdrževani, razen 1/3 prenovljenega dela, ostalo je popolnoma dotrajano in potrebno ali zamenjave ali posodobitve v gradbeno obrtniškem smislu.
Vložek v prenovo je smiselen v kolokor finančno ne presega 70% novogradnje.

2.4 POVRŠINE

Upoštevam površine izmerjene na licu mesta:

Klet:
- delavnica 16,00 m2, dve kleti 56,00 m2,

Pritličje:
- kuhinja 15,52 m2, izba 20,00 m2, hodnik 25,70 m2, drvarnica 16,00 m2, shramba 8,40 m2, wc+kop. 5,20 m2

Nadstropje:
- hodnik in stopnišče 28,95 m2, soba 1 -17,00 m2, soba 2 - 20,73 m2, soba 3 – 12,14 m2

SKUPAJ:
neto površine 241,64 m2, uporabne površine 169,64 m2, računske površine **191,24 m2**

2.22 LOKACIJA IN STAROST – kozolec

Naslov : Slap ob Idrijci 61, 5283 Slap ob Idrijci
Katastrska občina : Slap
Parcelna št. : 78/4
Leto izgradnje : okoli 1900
Leto obnove (prenove) : -/-

2.23 ZASNOVA

Tip objekta : kmetijski objekt
Etažnost : P
Opis : enoetažen, ne podkleten objekt, kamnito lesena gradnja.
Klet : -/-
Pritličje : remiza-kozolec
Nadstropje: -/-
Etažna višina : višina stavbe 10,80 m
Gabariti, izmere : glej izračun koristnih površin

2.24 KONSTRUKCIJA

Tip konstrukcije : kamnito lesena klasično grajena zgradba
Temelji : kamniti točkovni
Obodne in nosilne stene : kamniti slopi d=80x80 cm
Predelne stene : -/-
Stropna konstrukcija : lesena - lege
Stopnišče : -/-
Streha : dvokapnica
Strešna konstrukcija : lesena
Kritina : eternit valovit, opečni zareznik – starejša izvedba
Kleparski izdelki : ni kleparskih izdelkov
Fasada : dotrajan omet slopov
Toplotna izolacija : -/-
Hidroizolacija : -/-

2.25 OBDELAVA IN OPREMLJENOST
Tla - talne obloge : zemlja
Stene : -/-
Stropovi : -/-
Stavbno pohištvo : -/-
Okna : -/-
Vrata : -/-

2.26 KOMUNALNI VODI IN INSTALACIJE
Vodovod : -/-
Kanalizacija : -/-
Elektrika -/-
Telefon : -/-
Plin: -/-
Ogrevanje : -/-
Ogrevanje sanitarne vode: -/-
Sanitarna oprema: -/-

2.27 OKOLJE
Dostopi : kolovoz
Odvodnja : -/-
Javna razsvetljava : -/-
Funkcionalno zemljišče : da - zemlja
Parkiranje : -/-

2.28 VZDRŽEVANJE
Objekt, konstrukcija, ostalo : celoten obejkt je v zelo slabem stanju – primeren za porušitev in odstranitev ruševin.

2.5 POVRŠINE

Upoštevam površine izmerjene na licu mesta:

SKUPAJ: bruto 78,00 m2, neto **60,00 m2**

2.23 LOKACIJA IN STAROST – bivši mlin
Naslov : Slap ob Idrijci 61, 5283 Slap ob Idrijci
Katastrska občina : Slap
Parcelna št. : 67/7
Leto izgradnje : okoli 1900
Leto obnove (prenove) : -/-

2.24 ZASNOVA
Tip objekta : gospodarski objekt
Etažnost : P+N
Opis : dvoetažen, ne podkleten objekt, kamnito lesena gradnja.
Klet : -/-

Pritličje : prostori za mlinarsko dejavnost
Nadstropje: bivanjski prostori
Etažna višina : višina stavbe 7,80 m
Gabariti, izmere : glej izračun koristnih površin

2.25 KONSTRUKCIJA

Tip konstrukcije : kamnito lesena klasično grajena zgradba
Temelji : kamniti pasovni
Obodne in nosilne stene : kamniti d=60 cm
Predelne stene : -/-
Stropna konstrukcija : lesena - lege
Stopnišče : -/-
Streha : dvokapnica
Strešna konstrukcija : lesena
Kritina : ravna pločevona
Kleparski izdelki : ni kleparskih izdelkov
Fasada : dotrajan omet slopov
Toplotna izolacija : -/-
Hidroizolacija : -/-

2.26 OBDELAVA IN OPREMLJENOST

Tla - talne obloge : zemlja
Stene : grobo ometane
Stropovi : gropo ometani
Stavbno pohištvo : -/-
Okna : -/-
Vrata : -/-

2.27 KOMUNALNI VODI IN INSTALACIJE

Vodovod : -/-
Kanalizacija : -/-
Elektrika -/-
Telefon : -/-
Plin: -/-
Ogrevanje : -/-
Ogrevanje sanitarne vode: -/-
Sanitarna oprema: -/-

2.28 OKOLJE

Dostopi : kolovoz iz asfaltne ceste
Odvodnja : -/-
Javna razsvetljava : -/-
Funkcionalno zemljišče : ne
Parkiranje : -/-

2.29 VZDRŽEVANJE

Objekt, konstrukcija, ostalo : celoten obejkt je v zelo slabem stanju – primeren za porušitev in odstranitev ruševin.

2.6 POVRŠINE

Upoštevam površine izmerjene na licu mestapo zunanjem obodu objekta:

SKUPAJ: neto **80,00 m2**

Stavbna zemljišča:

Površina stavbnih zemljišč znaša po katastrskih podatkih (glej stran 6):

stavbna zemljišča skupaj: **1.622,00 m2**

3. ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Soseska in lokacija
Nepremičnine se nahajajo v vasi Slap ob Idrijci, ki je v občini Tolmin in 15 km oddaljena od mesta Tolmin upravnega središča zgornjega Posočja.
V Tolminu so vse ustrezne državne institucije, matični urad, občina, šola, pošta, cerkev, kulturne ustanove, športni in kulturni objekti itd. Prebivalstvo tega dela Posočja je predvsem vezano na zaposlitev na tolminskem in cerkljanskem.

Trg nepremičnin
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi svoje majhnosti ter relativno velikih gospodarskih razlik med posameznimi regijami in posledično njene kupne moči, kar posledično vpliva tudi na njeno razvitost. Tam kjer je kupna moč majhna je značilno, da je trg nepremičnin relativno slabo razvit oziroma nelikviden. Število transakcij je bistveno manjše kot v gospodarsko razvitih regijah in v večjih mestih, kjer je kupna moč večja, trg nepremičnin pa je tam bolje razvit.
Razvitost trga se razlikuje tudi po skupinah nepremičnin. Za stanovanjske in poslovne nepremičnine v Ljubljani in drugih večjih regionalnih središčih lahko trdimo, da je trg že dobro razvit in da cene danes oblikuje izključno trg. Podobno velja tudi za nezazidana stavbna zemljišča, kjer pa država, oziroma samoupravne lokalne skupnosti z bolj ali manj sistemsko neurejeno politiko vendarle odločilno vplivajo na razpoložljivost zemljišč za gradnjo na trgu in s tem neposredno tudi na njihove cene.
V zadnjem času se kaže trend rasti nepremičninskega trga, predvsem na trgu stanovanj, ki predstavljajo največji in najpomembnejši nepremičninski trg v državi in ki v veliki meri narekujejo tudi dogajanje na trgih ostalih nepremičnin in zemljišč za gradnjo - zaznati je nekoliko močnejši trend rasti prometa in nekoliko tudi porast cen nepremičnin.
Gospodarska rast in s tem tudi trend rasti nepremičninskega trga se kaže tudi na tolminskem oz. v Posočju, kar ji omogoča tudi ugodna obmejna lega in tehnološko razvita, v zadnjem času pa tudi izrazit razvoj in ponudba iz področja turizma.
Glede na pozitivno gospodarsko klimo lahko pričakujemo tudi trend naraščanja prometa na trgu nepremičnin, ki je v preteklem obdobju precej upadel.
Ob tem je poudariti tudi spremenjena pričakovanja tržnih subjektov glede na pretekla leta, ki se odražajo v obnašanju prodajalcev in kupcev. Ponudniki nepremičnin so prisiljeni oglaševati precej realnejše ponudbene cene, kot je veljalo v preteklih letih, pri kupcih pa smo priča večji previdnosti pri nakupu nepremičnine.

Trg nepremičnin za območje občine Tolmin
Trg nepremičnin zunaj velikih mestnih središč ni tako razvit kar velja tudi za Posočje. Po pregledu trga nepremičnin za katastrsko občino Tolmin, v zadnjih dveh letih, ugotavljam, da je kupoprodajnih transakcij primerljivih nepremičnin za obravnavano območje kar nekaj.

Trend cen nepremičnin je trenutno v rahlem porastu in bo glede na gospodarske kazalnike in ocene v naslednjih petih letih pozitiven.
Podatke o dejansko izvedenih kupoprodajnih transakcijah primerljivih nepremičnin v zadnjem obdobju v tem območju sem pridobil iz aplikacije »CGS Cenilec« za zgornje Posočje.
Vendar jih v tem primeru nisem upošteval za obravnavane nepremičnine in sicer iz razloga, specifičnosti nepremičnin in slabega fizičnega stanja. Potrebno bi bilo izvajati prevelike prilagoditve, kar bi lahko kot rezultat odrazilo nerealne končne vrednosti.

4. OSNOVE ZA IZRAČUN VREDNOSTI

Vrednost obravnavane nepremičnine je možno izračunati po več metodah oziroma načinih.
Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin in za določitev poštene tržne vrednosti poznamo tri osnovne načine ocenjevanja (MSOV 2017-105):
. način neposrednih tržnih primerjav – tržna metoda
. na donosu zasnovan način - ocenjevanje dohodka.
. nabavno vrednostni način - analiza izboljšav oziroma poslabšanja objekta

3. Po nabavno vrednostnem načinu 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 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.
V konkretnem primeru bi bil ta način uporabljen za vse objekte. Ko podlago vrednosti privzamemo indikativne cene iz portala Peg on line in iz Kataloga vzorčnih gradbenih objektov – Valant 2003.
Potrebno pa je izhajati tudi iz dejstva, da so nekateri objekti primerni za rušenje in odstranitev, zato kot podlago za izračun stroškov odstranitve - rušenja objekta uporabim cene pri popotresni obnovi DTP Bovec-Kobarid https://www.uradni-list.si/files/RS_-2007-083-04213-OB~P002-0000.PDF ta način uporabim primerjalno z načinom tržnih primerjav za stanovanje.

2. Po načinu neposrednih primerjav je zemljišče ocenjeno na osnovi zbranih podatkov primerljivih prodaj podobnih zemljišč v zadnjem obdobju. Enako velja za stanovanje. Po prilagoditvi le teh z ocenjevanim zemljiščem in stanovanjem (velikost, komunalna oprema, lega, dostop, oblika, obdelava prostorov), določimo ocenjevano vrednost. Ob tem je potrebno preveriti podatke in izločiti transakcije, kjer se pojavlja dvom o pošteni tržni vrednosti prodaje.
Ta način uporabim za stavbno zemljišče.

3. Po na donosu zasnovanem načinu je vrednost nepremičnine ocenjena na podlagi njene produktivnosti, to je ocenjevanja višine bodočega dohodka (najemnine) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Iz zbranih podatkov primerljivih nepremičnin danih v najem in na osnovi mere kapitalizacije v obravnavanem okolju, določimo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
Vrednost nepremičnine se po na donosu zasnovanem načinu računa z naslednjo formulo:
V = PI / R , kjer je:
V = vrednost nepremičnine,
PI = letni dohodek iz rednega poslovanja,
R = stopnja kapitalizacije
Za konkretni primer ta metoda ni uporabljena!

5. IZRAČUN VREDNOSTI

I. Stroškovna (nabavno vrednostna) metoda za kozolec:

V gradbenem in uporabnem smislu objekt in z ozirom na stanje, zaradi potrebe po rušenju nima vrednosti.
Za korektno določitev vrednosti nepremičnine na obravnavani parceli je potrebno izhajati iz dejstva, da je potrebno upoštevati stroške rušitvenih del objekta in dodati vrednost zemljišča. Tako dobljen znesek predstavlja tržno vrednost nepremičnine, ki je lahko tudi negativna.

Vo – volumen objekta (78,00 m2 x (7,00m) = 546,00 m3

Cena po ceniku DTP – 10,30 eur/m3 (cena iz leta 2007) – revalorizacija 1,496

10.		Strojno rušenje celotnega objekta v zidani izvedbi: streha, stropovi, nosilni in predelni zidovi ter temelji vključno s sortiranjem, nakladanjem in odvozom materiala na trajno deponijo v oddaljenosti do 10 km, z razstiranjem in planiranjem, obračun po m3 Opomba, v ceni rušenja ni upoštevano: – odklop električnega in vodovodnega priključka na objekt ter odstranjevanje notranjih napeljav, – zavarovanje sosednjih objektov med rušenjem, – eventualno podpiranje nosilnih konstrukcij med rušenjem, – ročno odstranjevanje strešne kritine, letvanja in kleparskih izdelkov ter odstranjevanje oken in vrat, kar se izvaja po predhodnem dogovoru z nadzornikom Državne tehnične pisarne v primeru nadalnje uporabe elementov ali v primeru azbestnih materialov	m3	10,30 EUR

Izračun rušitvenih del
IR = 546,00 m2 x 10,30 eur/m3 x 1,496 = **- 8.417,00 EUR**

II. Stroškovna (nabavno vrednostna) metoda za stanovanjsko hišo:

V gradbenem, obrtniškem, instalacijskem smislu je objekt v slabšem stanju, trenutno ni vseljiv in neprimeren za uporabo.
Podlaga vrednosti iz vira: http:// peg-online.net

Enodružinska stanovanjska hiša (K+P+1N+M, 250m2), V.S. - 2021

Enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho (delno izkor. kleti, mans. vrata) K+P+1N+M(delno), 250m2 stanovanjske površine, nižji cenovni razred (1301327133)
Zahtevnost objekta: II

Ocena površin in prostornin

Razširjen prikaz podatkov:	☐	
Koeficient:	1	
Število osnovnih enot (osnovna enota je hiša):	1 enot	
Površina osnovne enote:	250 m2	Osveži
Uporabna površina:	250 m2	
Neto tlorisna površina:	373 m2	
Bruto tlorisna površina:	425 m2	
Bruto prostornina:	1360 m3	
GOI (300+400+420):	100%	364 318,50 €
Vrednost GOI za m2 uporabne površine	1 457,27 €/m2	
Vrednost GOI za m2 neto površine:	977,23 €/m2	
Vrednost GOI za m2 bruto površine	857,22 €/m2	

Uporabim vrednost za neto površino 977,00 €/m2, ki jo pomnožim z računsko površino stanovanjske hiše, pri čemer upoštevam fizično, funkcionalno zastaranje, oz. vpliv vzdrževanja.

Nadomestitvena vrednost		Stanovanjske površine	Tehnične površine
Neto tlorisna površina m2		191,4	0
Nadomestitvena vrednost PEG €/m2		977,00	576,00
Strošek komunalne opreme €/m2		0,00	0,00
Stranski stroški			
Projektna dokumentacija €/m2	3,00%	29,31	17,28
Nadzor in inženiring €/m2	3,00%	29,31	17,28
Stroški financiranja €/m2	4,00%	39,08	23,04
Skupaj €/m2		1.075	634
Skupaj €		205.698	0
Nadomestitvena vrednost objekta €/m2	1.075		
Nadomestitvena vrednost objekta €	205.698		

Struktura vrednosti			Nadomestitvena vred
Dolgotrajne komponente	Konstrukcija - gradbena dela	50%	102.849
Kratkotrajne komponente	Zaključni elementi - obrtniška dela	35%	71.994
	Instalacije	15%	30.855
		100%	205.698

Dolgotrajne komponente

	Konstrukcija - gradbena dela
Pričakovana ekonomska doba let (ED)	80
Dejanska življenska doba let (DŽD)	65
Faktor (DŽD/ED)	0,81
Fizično zastaranje	81%
Vpliv vzdrževanja	15%
Fizično zastaranje dolgotrajnih komponent	96%
Fizično zastaranje dolgotrajnih komponent	98.992

Kratkotrajne komponente

	Zaključni elementi - obrtniška dela	Instalacije
Pričakovana ekonomska doba let (ED)	40	30
Dejanska življenska doba let (DŽD)	30	20
Faktor (DŽD/ED)	0,75	0,67
Fizično zastaranje	75%	67%
Fizično zastaranje kratkotrajnih komponent	53.996	20.570

Nadomestitvena vrednost objekta	205.698
Fizično zastaranje dolgotrajnih komponent	98.992
Fizično zastaranje kratkotrajnih komponent	74.565
Skupaj vrednost objekta	32.140

Sedanja gradbena in tržna vrednost stanovanjske hiše brez zemljišča je zaokroženo **32.000,00 €ur.**

III.Stroškovna (nabavno vrednostna) metoda za bivši mlin:

V gradbenem, obrtniškem smislu je objekt v stanju rapidnega propadanja. Zidovi so ohranjeni, streha deloma zamaka, nima inštalacij, obrtniških obdelav.
Objekt je nevaren za uporabo, ker pa ima potencial preureditve npr. v počitniški objekt vseeno ovrednotim sedanjo gradbeno vrednost.
Podlago nabavne vrednosti izberem za stanovanjski objekt in jo reduciram zaradi slabših obdelav in standarda 977,00 eur – 40% = 586,00 Eur/m2

Nadomestitvena vrednost		Stanovanjske površine	Tehnične površine
Neto tlorisna površina m2		80	0
Nadomestitvena vrednost PEG €/m2		586,00	576,00
Strošek komunalne opreme €/m2		0,00	0,00
Stranski stroški			
Projektna dokumentacija €/m2	3,00%	17,58	17,28
Nadzor in inženiring €/m2	3,00%	17,58	17,28
Stroški financiranja €/m2	4,00%	23,44	23,04
Skupaj €/m2		645	634
Skupaj €		51 568	0
Nadomestitvena vrednost objekta €/m2	645		
Nadomestitvena vrednost objekta €	51 568		

Struktura vrednosti			Nadomestitvena vred
Dolgotrajne komponente	Konstrukcija - gradbena dela	60%	30.941
Kratkotrajne komponente	Zaključni elementi - obrtniška dela	40%	20.627
	Instalacije	0%	0
		100%	51 568

Dolgotrajne komponente

	Konstrukcija - gradbena dela
Pričakovana ekonomska doba let (ED)	80
Dejanska življenska doba let (DŽD)	67
Faktor (DŽD/ED)	0,84
Fizično zastaranje	84%
Vpliv vzdrževanja	15%
Fizično zastaranje dolgotrajnih komponent	99%
Fizično zastaranje dolgotrajnih komponent	30.554

Kratkotrajne komponente

	Zaključni elementi - obrtniška dela	Instalacije
Pričakovana ekonomska doba let (ED)	40	30
Dejanska življenska doba let (DŽD)	35	20
Faktor (DŽD/ED)	0,88	0,67
Fizično zastaranje	88%	67%
Fizično zastaranje kratkotrajnih komponent	18.049	0

Nadomestitvena vrednost objekta	51.568
Fizično zastaranje dolgotrajnih komponent	30.554
Fizično zastaranje kratkotrajnih komponent	18.049
Skupaj vrednost objekta	2.965

Sedanja gradbena in tržna vrednost stanovanjske hiše brez zemljišča je zaokroženo **3.000,00 €ur.**

3. Stavbna zemljišča:

Za vrednost stavbnih zemljišč privzemam ocenjeno vrednost glede na vrednost opravljenih prodaj primerljivih posesti v obravnavanem območju.

IV. Vrednost zemljišča:

Analiza najgospodarnejše rabe zemljišča:

Obravnavana zemljišča so pozidana z objekti skladno z urbanističnimi predpisi. Po OPN-ju je območje namenjeno za namen stanovanjske gradnje. Menim, da ima v konkretnem primeru zemljišče edino in najboljšo možno rabo, gradnja na zemljišču je zakonsko dopustna, fizično

izvedljiva ter finančno upravičuje doseganje najvišje donosnosti in tega razloga ne izvajam analize najboljše rabe zemljišča.

Za vrednost stavbnih zemljišč privzemam ocenjeno vrednost glede na vrednost opravljenih prodaj primerljivih posesti v obravnavanem območju, podatke sem pridobil iz aplikacije »CGS Cenilec«.

			Pril (%)		Pril (%)		Pril (%)		Pril (%)		Pril (%)
Obseg pravic	absolutna	absolutna		absolutna	0	absolutna		absolutna		absolutna	
Datum transakcije	26.11.2021	23.12.2019	8	5.10.2021	0	20.07.2021	0	8.01.2021	0	4.10.2019	5
Vrsta transakcije	prodaja	prodaja		prodaja		prodaja		prodaja		prodaja	
Prodajni pogoji	običajni	običajni		običajni		običajni	0	običajni		običajni	
Komunalna oprema	delna	popolna	-5	popolna	-5	popolna	-5	popolna	-5	delna	0
Lokacija v regiji	slabša	boljša	-20	boljša	-5	slabša	-10	slabša	-10	0	-10
Lokacija v naselju	slabša	dobra	-10	dobra	-30	dobra	-5	enaka	0	enaka	0
Dostop	slabši	slabši	0	slabši	0	slabši	0	enak	0		0
Omejitve	v več kosih parcele	ni omejitev	-20	ni omejitev	-20	ni omejitev	-20	ni omejitev	-20	ni omejitev	-20
Velikost	1622	716	0	580	0	300	-10	583	-10	202	-20
Namembnost	stanovanjska	stanovanjska	0	stanovanjska	0	stanovanjska	0	stanovanjska	0	stanovanjska	0
Končna prilagoditev			-47		-60		-50		-45		-45
SMERNA VREDNOST		15,17		22,76		6,50		7,15		13,61	
UTEŽ (%)		40		0		10		10		40	
UTEŽENA SMERNA VREDNOST		6,07		0,00		0,65		0,72		5,45	
KOMENTAR :	Ocenjena vrednost je stavbnih zemljišč 13,00 eur/m2 je primerna										

Ceno za m2 stavbnega zemljišča določim na osnovi vrednosti že izvedenih prodaj stavbnih zemljišč oziroma gradbenih parcel na ožjem in širšem območju obravnavane parcele – širše območje Tolmina in Kobarida. Primerljive so prodaje pod točko 1,3,4,5 so najprimernejše za prilagoditve z obravnavano. V zadnjem obdobju se vrednost stavbnih zemljišč ni kaj dosti spreminjala.
Po poizvedbi na nepremičninskih agencijah, ki delujejo na tem območju in preko katerih tudi potekajo prodaje določenih stavbnih zemljišč, se cena stavbnega zemljišča v tem območju giblje v razponu od 18 EUR do 25 EUR/m2 in več, odvisno od lokacije, velikosti in oblike zemljišča, ter uporabnosti.

V. Izračunana vrednost zunanje ureditve:

Okoli objektov ni zunanje ureditve.

Ocenjena vrednost objektov po nabavno vrednostnem načinu - stroškovni pristop za naslednje objekte:

5. **stanovanjska hiša.....32.000,00 EUR**
6. **kozolec..... – 8.400,00 EUR**
7. **bivši mlin.....3.000,00 EUR**
8. **stavbna zemljišča.....11.000,00 EUR**

SKUPAJ 37.600,00 EUR

Komentar: Menim, da je indikativna vrednost izračunana po NVN za obravnavane objekte in zemljišča po primerljivih pordajah sprejemljiva glede na vse okoliščine, ki so bile predhodno utemeljene in podkrepljene s fotografijami v nadaljevanju.

6. ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin je bil uporabljen nabavno vrednostni način za objekte in način tržnih primerjav za zemljišča.

Tako znaša sedanja tržna vrednost obravnavanih nepremičnin na dan 26.11.2021:

skupaj 37.600,00 EUR

V Bovcu, 1.12.2021

Ocenjevalec vrednosti:
Cezar Ostan, inž.

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO NEPREMIČNINE
CEZAR OSTAN
Klanc 4
BOVEC

Stanovanjska hiša

Kozolec

Bivši mlin