

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
PREJETO

04 -06- 2019



OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- solastninski delež do 5/6 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec
- solastninski delež do 5/6 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec
- solastninski delež do 5/6 nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec

Nova Gorica, maj 2019

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

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Mestni trg 1
5220 TOLMIN

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti solastninskega deleža do 5/6 stavbnega dela nepremičnin z ID znaki parcela 2207 7535 in 2207 8380 ter solastninskega deleža do 5/6 nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 vse k.o. 2207 Bovec

V skladu z vašim sklepom I 28/2018 z dne 22. 10. 2018 v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Novi Gorici, zoper dolžnika: WALTER MANDL, Rutte Piccolo 24, Tarvisio, Italija, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 5/6 stavbnega dela nepremičnin z ID znaki parcela 2207 7535 in 2207 8380 ter solastninskega deleža do 5/6 nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 vse k.o. 2207 Bovec.

Predmetne nepremičnine so vpisane v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiško knjižna solastnika navedenih nepremičnin sta Walter Mandl, Rutte Piccolo 24, Tarvisio, Italija do 5/6 in Maria Antonietta Mandl, Rutte Piccolo 24, Tarvisio, Italija do 1/6.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti solastninskih deležev predmetnih nepremičnin za potrebe Okrajnega sodišča v Tolminu.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost na dan 09. 05. 2019:

- solastninska deleža do 5/6 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec 37,20 €,
- solastninskega deleža do 5/6 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec 1.325,25 €,
- solastninski delež do 5/6 nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec 1.668,85 €.

Nova Gorica, 30. 05. 2019

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
2. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
3. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
4. Plačilo za opravljeno storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
5. Sem dne 09. 05. 2019 skupaj s sodnim izvedencem in cenilcem za gozdarstvo Markom Janežem osebno opravil ogled nepremičnin, ki so predmet tega poročila. Na ogledu ni bilo predstavnika dolžnika in ne predstavnika upnika.

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



2.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- zemljišče obravnavanih parcel je usklajeno z družbenim planom občine in ocenjevano kot stavbno zemljišče,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 09. 05. 2019,
- cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičnin,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- predmetne nepremičnine so vknjižene v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve ali druge stvarne pravice v cenitvi niso upoštevane,
- predmet ocenjevanja so nepremičnine z ID znaki parcela 2207 7535, 2207 8380 in 2207 8381 vse k.o. 2207 Bovec,
- površine ocenjevanih nepremičnin so povzete iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenija in za njeno pravilnost ne prevzemam odgovornosti,
- naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca.
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

3.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE

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

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

4.0 CENILNI PRISTOPI

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

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

Način tržnih primerjav

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

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

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

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

Nabavnovrednostni način

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

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

Na donosu zasnovan način

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

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

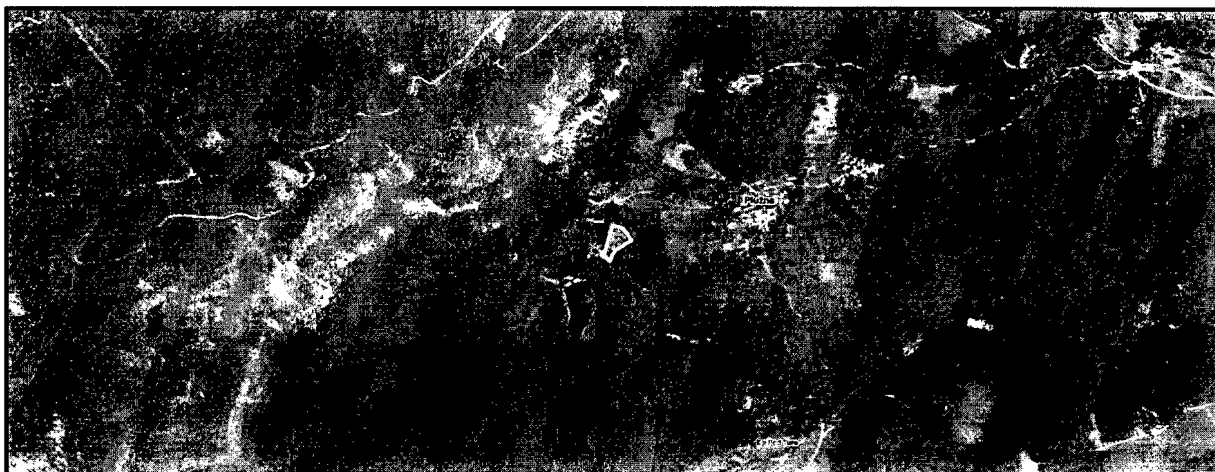
I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

5.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNIN

5.1 Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec

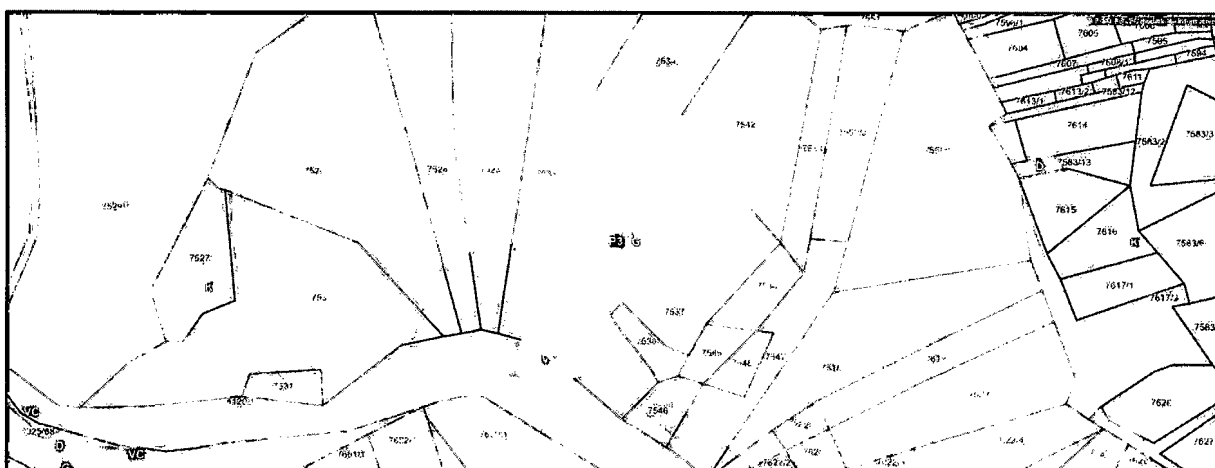
Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec se nahaja jugozahodno od naselja Plužna v Občini Bovec. Naselje Plužna je oddaljeno cca 2,5 km od mesta Bovec. Navedena nepremičnina se nahaja neposredno ob slapu Virje. Območje, na katerem se nahaja navedena nepremičnina, ni pozidano in ni komunalno opremljeno.



Prikaz območja, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina

Za nepremičnino z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec velja sledeče:

- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bovec (Uradni list RS, štev. 119/2008 in 43/2014),
- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno večinoma kot gozdna zemljišča in v manjši meri kot območje voda, podrobnejša namenska raba: večinoma G – gozdna zemljišča in v manjši meri kot VC – celinske vode.



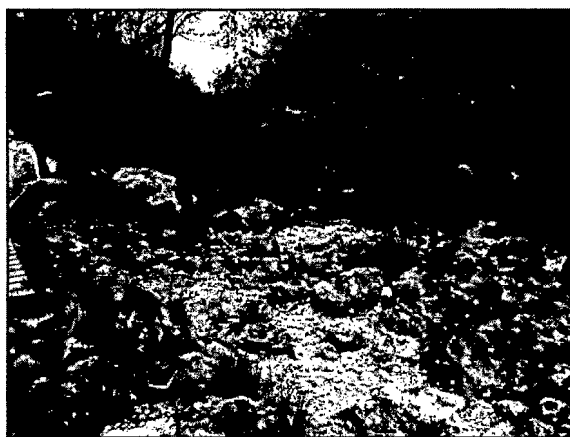
Osnovna namenska raba

Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 7535 predstavlja parcelo nepravilne trapezne oblike. Predmet ocenjevanja vrednosti je stavbni del navedene nepremičnine (območje voda), ki predstavlja manjši skrajni južni del navedene nepremičnine. V naravi stavbni del

navedene nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja del struge potoka Glijun.



Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec



5.2 Nepremičnini z ID znakom parcela 2207 8380 in 2207 8381 obe k.o. 2207 Bovec

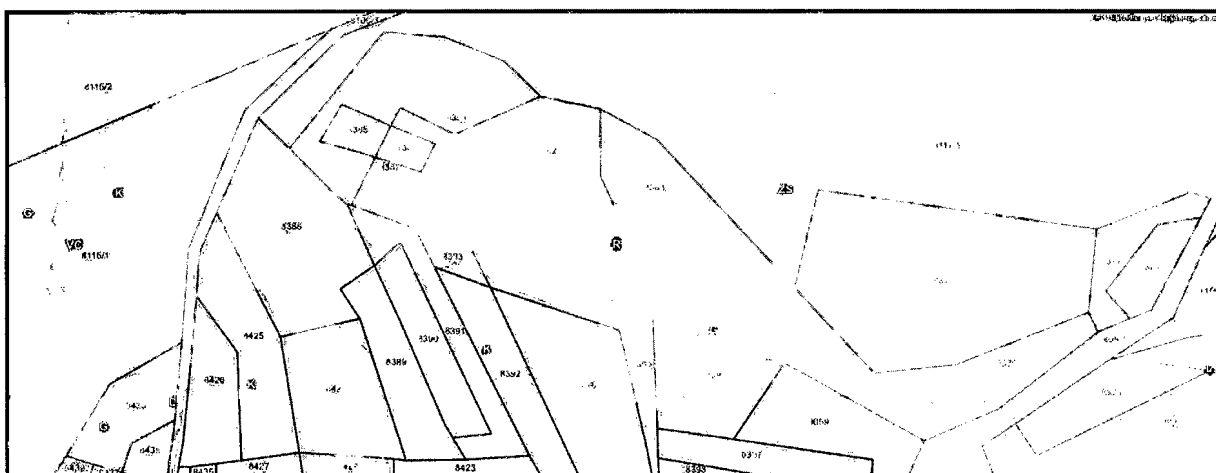
Nepremičnini z ID znaki parcela 2207 8380 in 2207 8381 obe k.o. 2207 Bovec se nahajata na območju z nazivom Podklopca. Navedeno območje je oddaljeno cca 2,5 km vzhodno od naselja Bovec. Na navedenem območju je urejeno golf igrišče, območje je pozidano z redko pozidavo.



Prikaz območja, na katerem se nahajata predmetni nepremičnini

Za nepremičnini z ID znaki parcela 2207 8380 in 2207 8381 obe k.o. 2207 Bovec velja sledeče:

- predmetni nepremičnini se nahajata na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bovec (Uradni list RS, štev. 119/2008 in 43/2014),
- nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno večinoma kot stavbna zemljišča in v manjši meri kot gozdna zemljišča, podrobnejša namenska raba: večinoma ZS – površine za oddih in v manjši meri kot G – gozdna zemljišča,
- nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot stavbna zemljišča, podrobnejša namenska raba: ZS – površine za oddih.



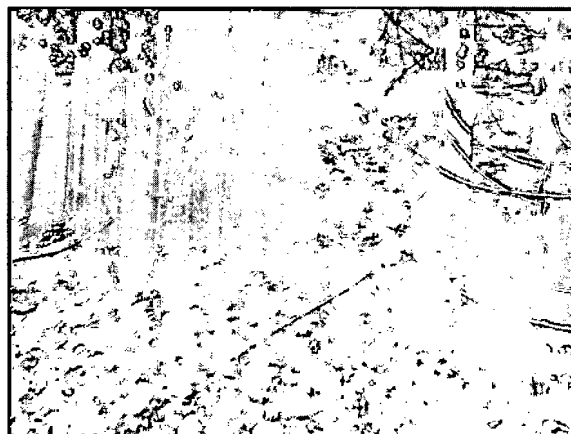
Osnovna namenska raba

Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec predstavlja parcelo nepravilne »L« oblike. Stavbni del nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja večji severni del navedene nepremičnine. Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec predstavlja parcelo trapezne oblike in se nahaja severno ob prej navedeni nepremičnini.



Nepremičnini z ID znaki parcela 2207 8380 in 2207 8381 obe k.o. 2207 Bovec

Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 in nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8381 obe k.o. 2207 Bovec v naravi predstavljata ravno in z drevesi poraščeno zemljišče. Južni del nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec, ki je po planski namembnosti opredeljen kot gozdno zemljišče, se dviga v smeri sever – jug.



6.0 POVRŠINE

Površine nepremičnin z ID znaki parcela 2207 7535, 2207 8380 in 2207 8381 vse k.o. 2207 Bovec so povzete iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in za njihovo pravilnost ne prevzemam odgovornosti.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
7535	2207 Bovec	3.143
8380	2207 Bovec	910
8381	2207 Bovec	1.054

Površina stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in znaša **94 m²**.

Površina stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in znaša **837 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

7.1 Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, leži nepremičnina z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec na območju, ki je po podrobnejši namenski rabi večinoma opredeljeno kot gozdno zemljišče in le manjši južni del navedene nepremičnine kot celinske vode. V naravi stavbni del navedene nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, predstavlja del struge potoka Glijun, torej gre za vodno zemljišče.

Pravilnik o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč in višine nadomestil v postopkih pridobivanja, razpolaganja in obremenjevanja s stavbnimi pravicami v 3. členu določa, da se vrednost vodnega in priobalnega zemljišča določi glede na namensko

rabo sosednjega zemljišča, pri čemer je cena m^2 povzeta iz poročila Geodetske uprave RS o povprečni ceni na območju, na katerem zemljišče leži.

Iz poročila Geodetske uprave RS izhaja, da znaša vrednost gozdnega dela predmetne nepremičnine (ki ga lahko obravnavamo kot sosednje zemljišče) $0,50 \text{ €/m}^2$.

Glede na navedeno, znaša vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec:

$$V_{ns} = 94 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2$$

$$V_{ns} = 47,00 \text{ €}$$

7.2 Stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec in nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec

Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec leži na območju, ki je po podrobnejši namenski rabi večinoma opredeljeno kot površine za oddih, rekreacijo in šport, manjši južni del navedene nepremičnine pa kot gozdno zemljišče. Nepremičnina z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec pa v celoti leži na območju, ki je po podrobnejši namenski rabi opredeljeno kot površine za oddih, rekreacijo in šport. Obe navedeni nepremičnini se nahajata neposredno ob golf igrišču – območju z nazivom Podklopca, na njih pa golf igrišče ni urejeno.

Prodaje zemljišč, ki so po planski namembnosti opredeljena kot površine za oddih, rekreacijo in šport, je na območju Občine Bovec sorazmerno malo. Iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) sem pridobil dve primerljivi prodaji in sicer:

- zemljišče na območju golf igrišča Podklopca, parcele nepravilne oblike, večji del zemljišča opredeljen kot površine za oddih, rekreacijo in šport, le manjši del zemljišča opredeljen kot gozdno zemljišče, skupna površina zemljišča 3.233 m^2 , prodano v mesecu decembru 2017 za ceno $4,33 \text{ €/m}^2$,
- zemljišče na območju golf igrišča Podklopca, parcele nepravilne oblike, večji del zemljišča opredeljen kot površine za oddih, rekreacijo in šport, le manjši del zemljišča opredeljen kot območje za turizem, skupna površina zemljišča 1.572 m^2 , prodano v mesecu aprilu 2015 za ceno $6,36 \text{ €/m}^2$,

Povprečna vrednost navedenih primerljivih prodaj znaša $5,35 \text{ €/m}^2$. Navedena zemljišča se nahajajo na območju urejenega golf igrišča Podklopca, kar pomeni, da je v navedenih cenah upoštevana tudi vrednost ureditve golf igrišča. Po podatkih, ki sem jih pridobil s strani poznavalcev urejanja golf igrišč, znaša povprečna vrednost ureditve golf igrišča $3,00 - 3,50 \text{ €/m}^2$.

Glede na zgoraj navedeno ocenjujem, da znaša primerna vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 in nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 obe k.o. 2207 Bovec $2,00 \text{ €/m}^2$

Izračun vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec:

$$V_z = 837 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_z = 1.674,00 \text{ €}$$

Izračun vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec:

$$V_z = 1.054 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_z = 2.108,00 \text{ €}$$

8.0 ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec sem uporabil določila Pravilnika o metodologiji za določanje vrednosti vodnih in priobalnih zemljišč in višine nadomestil v postopkih pridobivanja, razpolaganje in obremenjevanja s stavbnimi pravicami, za oceno tržne vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec in nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec sem uporabil način tržnih primerjav.

Pri določitvi vrednosti deleža nepremičnine upoštevam določilo 178.čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki navaja: »Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice«. Po prodaji solastniškega deleža nepremičnin ostane na nepremičnini lastninska pravica drugih solastniških deležev, zato bo potrebno po prodaji urediti lastniška razmerja. Te stroške ocenjujem na 5,0 % tržne vrednosti ocenjenega deleža predmetnih nepremičnin.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost na dan 09. 05. 2019:

- **solastninska deleža do 5/6 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 7535 k.o. 2207 Bovec 37,20 €,**
- **solastninskega deleža do 5/6 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8380 k.o. 2207 Bovec 1.325,25 €,**
- **solastninski delež do 5/6 nepremičnine z ID znakom parcela 2207 8381 k.o. 2207 Bovec 1.668,85 €.**

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

