

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.  
Sodni cenilec gradbene stroke  
5000 Nova Gorica  
Vinka Vodopivca 127

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** Gradbena nepremičnina na naslovu Slap ob Idrijci 61, Slap ob Idrijci, na zemljišču parcele št. 81/3, 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap

**Naročnik:** OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Mestni trg 1, 5220 TOLMIN,  
v izvršilni zadevi I 65/2019  
upnik  
**OKROŽNO SODIŠČE V NOVI GORICI**  
Kidričeva ulica 14, Nova Gorica  
dolžnik  
**Borut FRATNIK**  
Delpinova ulica 18 B, Nova Gorica

Nova Gorica, junij 2021

## 1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

<p>Po sklepu Okrajnega sodišča v Tolminu v izvršilni zadevi I 65/2019 upnika <b>OKROŽNO SODIŠČE V NOVI GORICI</b>, Kidričeva ulica 14, Nova Gorica zoper dolžnika <b>BORUT FRATNIK</b>, Delpinova ulica 18 B, Nova Gorica, zaradi izterjave 413,54 EUR spp, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 1/14 nepremičnine parcele št. 78/3 k.o. 2257 Slap – zemljišče 18 m<sup>2</sup>, 78/4 k.o. 2257 Slap – zemljišče 54 m<sup>2</sup>, 81/3 k.o. 2257 Slap – zemljišče 324 m<sup>2</sup> in del parcele št. 78/2 k.o. 2257 Slap – zemljišče 747 m<sup>2</sup> (skupno 3.733m<sup>2</sup>). V naravi je na parceli št. 81/3 k.o. 2257 Slap enonadstropna stanovanjska hiša Slap ob Idrijci 61, Slap ob Idrijci, v katastru stavb ID št. 2257-56 neto tlorisne površine 246,10 m<sup>2</sup> in 185,90 m<sup>2</sup> uporabne površine. Na parceli št. 78/4 in delno na parceli št. 78/2, obe k.o. 2257 Slap je pritlično gospodarsko poslopje, v katastru stavb ID št. 2257-55 neto tlorisne površine 78,00 m<sup>2</sup>.</p>	
<b>Namen cenitve:</b>	Določitev tržne vrednost nepremičnin v izvršilni zadevi
<b>Vrsta vrednosti:</b>	Tržna vrednost
<p><b><u>TRŽNA VREDNOST solastninskega deleža do 1/14 cenjenih nepremičnin znaša 2.305 € od tega:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. št. 81/3 k.o. 2257 Slap – 1.090 €;</li> <li>- parc. št. 78/3, 78/in del parc. št. 78/2 k.o. 2257 Slap – 1.215 €;</li> </ul>	
<b>Poročilo velja na</b>	dan izpisa dne 21.6.2021, po stanju na dan ogleda dne 18.3.2020
<b>Lastniki:</b>	<p>Po stanju na dan cenitve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boris Fratnik, Temljine 35, 5216 Most na Soči do 1/7;</li> <li>- Darko Fratnik, Slap ob Idrijci 37D, 5283 Slap ob Idrijci do 1/7;</li> <li>- Filip Fratnik, Kobdilj 5C, 6222 Štanjel do 1/7;</li> <li>- Alojz Fratnik, Grgar 006, 5251 Grgar do 1/7;</li> <li>- Doroteja Zorič, Pod gričem 016, 5000 Nova Gorica do 1/7;</li> <li>- Marija Kačič, Cankarjeva ulica 042, 5000 Nova Gorica do 1/7;</li> <li>- Borut Fratnik, Delpinova ulica 18 B, Nova Gorica do 1/14</li> <li>- Peter Fratnik, Vogrsko 76, 5293 Volčja Draga do 1/14;</li> </ul>
<b>Osnove cenitve:</b>	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavno vrednostni način in način tržnih primerjav za določitev vrednosti zemljišča.

Utemeljitve podajam v nadaljevanju tega poročila.

## 2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- V cenitvi se gradbene nepremičnine obravnavajo z vsemi vgrajenimi elementi in napravami, ki so potrebni in služijo normalni namenski rabi objektov oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali tehnološka oprema;
- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitna bremena ali druge omejitve v tej cenitvi niso upoštevane;
- Cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami;
- V cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena;
- Na parceli št. 81/3 k.o. 2257 Slap se nahaja stanovanjski objekt ID št. 2257-56, po podatkih javnega vpogleda ima 246,90 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine in 96,10 m<sup>2</sup> uporabne površine, na parceli št. 78/4 k.o. 2257 je stavba ID št. 2257-55 – drugi kmetijski del stavbe neto tlorisn površine 78 m<sup>2</sup>. Objekta nista vpisana v kataster stavb;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.6.2021 in ne vsebujejo davka na dodano vrednost kot tudi ne davka na promet nepremičnin;
- 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;
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročilo, je stranka, ki to zahteva, dolžna cenilcu poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.

## 3. IZRAZOSLOVJE

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

**Sredstvo ali sredstva:** *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti.

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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju,

- a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu,

- posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.
- b) "*Naj bi* zamenjala *sredstvo* ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.
- c) "Na datum ocenjevanja vrednosti" zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere *lahko* spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času *lahko* napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.
- d) "Voljan kupec" se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike "trga".
- e) "Voljan prodajalec" ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati *sredstvo* po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.
- f) "Posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama" je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena *ne bi bila* taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanimi strankama, ki delujeta neodvisno.
- g) "Po ustreznem trženju" pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da *mora* trajati dovolj dolgo, da *sredstvo* lahko spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.
- h) "Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno" predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki jenajugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami,

bopreudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

- i) "In brez prisile" določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

**Pravična vrednost** je ocenjena cena za prenos *sredstva* ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščanima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanima strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem. Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno pravične vrednosti treba upoštevati stvari, ki se pri oceni tržne vrednosti ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine sinergijske vrednosti, do katerih pride zaradi povezovanja interesov.

**Tržna najemnina** – je ocenjeni znesek, za katerega *naj bi* voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna najemnina se lahko uporabi kot podlaga vrednosti pri ocenjevanju vrednosti zakupa ali deleža, ustvarjenega z zakupom. V takih primerih je treba upoštevati pogodbeno najemnino, kadar pa je ta drugačna, tržno najemnino.

#### 4. METODOLOGIJA OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

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**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega *sredstva* z enakimi ali podobnimi *sredstvi*, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano *sredstvo* je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano *sredstvo* ali temu bistveno podobno *sredstvo* se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi *sredstvi*.

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 zaplembe 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**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti *sredstva* in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;

Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;

Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:

- a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;
- b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev.

Ključni koraki pri metodi seštevanja so:

- a. ocenite vrednost vsakega od sestavnih *sredstev*, ki je del ocenjevanega *sredstva*, in pri tem uporabite ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;
- b. seštejte vrednost vseh sestavnih *sredstev*, da dobite vrednost ocenjevanega *sredstva*.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev *lahko* še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja *sredstva* ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
- b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega *sredstva* v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega *sredstva*. Tavrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost *sredstva*, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se *lahko* izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, roizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano *sredstvo*;
- b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano *sredstvo*.

Gospodarska zastarelost *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo naposamezno *sredstvo* ali na vsa *sredstva*, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem *sredstvom*,
- b) prevelika ponudba takega *sredstva* na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) *sredstvo*, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za *sredstva* in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

### **Na donosu zasnovan način**

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost *sredstva* določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to *sredstvo* ustvari.

Na donosu zasnovan način *naj bi* se uporabljal in imel *pomembno* težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost *sredstva*, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s staljšča tržnega *udeleženca*, in/ali
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano *sredstvo* na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

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 računana z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

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

R.....stopnja kapitalizacije

#### **Ostali načini (uporabni predvsem za zemljišča)**

Stavbno zemljišče se lahko oceni tudi s pomočjo analize najgospodarnejše uporabe (metoda raziduala zemljišča), z metodo primerljivih prodaj, metodo razvoja zemljišča in metodo alokacije zemljišča. Pri tem je predvsem pomembno, da se ugotovi najgospodarnejšo uporabo zemljišča. Najgospodarnejša uporaba zemljišča, kot če bi bilo prazno, je definirana kot zakonita in najbolj verjetna uporaba zemljišča, ki je fizično mogoča (s predpisi dopustna), primerno podprta, finančno izvedljiva in njen rezultat najvišja vrednost (vrednost zemljišča predstavlja razliko med predvidenimi prihodki in vsoto vseh stroškov, vključno z investitorjevim zaslužkom).

## **5. PODATKI O REGIJI IN KRAJU**

Z gospodarskega vidika sodi **Goriška regija** med razvitejše regije v državi. To ji kljub slabim prometnim povezavam, ki hromijo njen razvoj, omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno na Tolminskem, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu. Največji delodajalci v regiji so naslednja podjetja: HIT d.d., Iskra Avtoelektrika d.d., Eta d.o.o. Cerklje, Rotomatika d.o.o., Splošna bolnišnica "Dr.Franca Derganca", Kolektor PRO d.o.o., Elektro Primorska d.d., ITW Metalflex d.o.o., Mlinotest d.d., Salonit Anhovo d.d., CPG d.d., AFIT d.o.o., AET d.o.o., Hidria IMP klima d.o.o.. Po osamosvojitvi je v regiji propadlo kar nekaj velikih podjetij, ki so imela razširjeno vejo prodaje izdelkov tako na bivšem jugoslovanskem trgu kot tudi v Evropi in sicer: tovarna pohištva Meblo, večji del podjetja Gostol, tovarna vozil in prikolic Vozila Gorica, Primex in še nekaj drugih. V zadnjem času je zaradi zaostrovanja splošne gospodarske krize propadlo podjetje MIP in Primorje Ajdovščina. Podjetje Iskra Avtoelektrika Šempeter je uspešno



prebrodilo krizo z odpuščanje manjšega števila delavcev, sedaj pa z novimi programi in trgi ponovno povečuje obseg dela in število zaposlenih. V poslovnih in industrijskih conah, ki jih je za to regijo premalo, so nastala manjša inovativna podjetja, ki v glavnem uspešno poslujejo in zaposlujejo predvsem mlajše izobražene ljudi. V okolici in v sami Novi Gorici so nastali veliki nakupovalni centri (Merkur, Mercator, Obi, Qlandia, Supernova), ki v veliki meri zaposlujejo mlade ljudi preko študentskih servisov.

V statistični Goriški regiji je bilo v sredini leta 2011 približno 119.000 prebivalcev, kar predstavlja v Sloveniji delež 11,47 %, v Mestni občini Nova Gorica pa okrog 32.000 prebivalcev ali 1,38 % v Sloveniji. Gostota prebivalstva je v Sloveniji 101,24 prebivalca na km<sup>2</sup>, v Goriški regiji 51,25 in v Mestni občini Nova Gorica 114,67 prebivalca na km<sup>2</sup>. Povprečna starost prebivalstva je v Sloveniji 41,8 let, v Goriški regiji 43,1 let in v Mestni občini Nova Gorica 43,5 let. Indeks staranja je v Mestni občini Nova Gorica (135,8) večji od indeksa v regiji (129,3) in večji od indeksa v Sloveniji (116,8).

Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.500 v začetku leta 2011 na okrog 47.000 ob koncu leta 2011. Nezaposlenost v regiji znaša okrog 5.300 oseb. Stopnja brezposelnosti je v primerjavi z aktivnim prebivalstvom malo nad 10%. V Mestni občini Nova Gorica je aktivnega prebivalstva okoli 14.100 in v oktobru 2011 registrirana brezposelnost 1.520 prebivalcev, kar pomeni, da je stopnja brezposelnosti okrog 10,8 %. Po nekoliko starejših podatkih dela v storitvenih dejavnostih nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnje električne in optične opreme ter proizvodnje strojev in naprav. V Mestni občini Nova Gorica je vseh družb (od mikro do velikih) skoraj 1000, v Goriški regiji okrog 2.700 in v Sloveniji približno 55.700.

**Občina Tolmin** leži v SZ Sloveniji na področju gornje Soške doline. Je del goriške statistične regije, ki meri 382 km<sup>2</sup> kar jo po površini uvršča na 3. mesto med slovenskimi občinami. Njeno središče predstavlja Tolminska kotlina, ki je stičišče štirih dolin: doline Soče proti Kobaridu, doline Soče proti Kanalu in Novi Gorici, doline Idrijce in Baške grape.

Število naselji je 72, sredi leta 2012 je imela občina približno 11.650 prebivalcev (približno 5.850 moških in 5.800 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 46. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 31 prebivalcev. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -1,8. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -4 (v Sloveniji 1,6). Povprečna starost občanov je bila 44,5 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (42 let). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 153 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 118). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki

so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka. V občini je delovalo 9 vrtcev, obiskovalo pa jih je 439 otrok. V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2012/2013 izobraževalo približno 810 učencev, različne srednje šole je obiskovalo okoli 440 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 50 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 47 študentov in 10 diplomantov. Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 57 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je enako slovenskemu povprečju. Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 9,7 % registriranih brezposelnih oseb, to je manj od povprečja v državi (12 %). Med brezposelnimi je bilo tu, kot v večini slovenskih občin, več žensk kot moških. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 11 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 8 %. V obravnavanem letu je bilo v občini 468 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 74 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna velikost stanovanja je bila 83 m<sup>2</sup>. Najpomembnejše gospodarske panoge: proizvodnja električne in strojne opreme, proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov, obdelava in predelava lesa. Najbolj zastopane dejavnosti: gostinstvo, turizem, prevoznništvo, gradbeništvo. Kmetijske panoge: govedoreja in pridelava ter predelava mleka. Število kmetij je 770, povprečna velikost kmetije je 6.3ha (število kmetij nad 10 ha je 143). Število gospodarskih družb je 213.

**Slap ob Idrijci** je naselje v Občini Tolmin z 229 prebivalci. Je razpotegnjen kraj. Od Tolmina je oddaljen približno 12 km. Ime je dobil po slapu, ki je padal z Vrat v dolino reke Idrijce in se je z leti izsušil. Slap ob Idrijci je posebej znan kot rojstni kraj slovenskega pisatelja Cirila Kosmača. Ta je večino svojega življenja preživel izven domačega kraja, vendar mu je posvetil skoraj ves svoj pisateljski opus. V tem kraju je kar nekaj znamenitosti, med njimi tudi štiri kraške jame v Žlebeh - dve vodni in dve suhi - ter rojstna hiša Cirila Kosmača, Kulturni dom Cirila Kosmača in KUP (Kosmačeva učna pot)..

## 6. **TRG NEPREMIČNIN NA GORIŠKEM** (vir: GURS, Letno poročilo 2019)

Na Goriškem območju približno 30 odstotkov vseh stanovanjskih enot predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 70 odstotkov v stanovanjskih hišah s pripadajočim zemljiščem. Lani smo tu evidentirali 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj in 6 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj na Goriškem območju je bilo leta 2019 v primerjavi z letom 2018 večje za 11 odstotkov, hiš pa za 12 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 35 odstotkov, hiš pa za 56 odstotkov. Po naših ocenah so se v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Goriškem območju zvišale za 15 do 20 odstotkov, cene hiš pa za okoli 15 odstotkov. Na Goriškem območju večje ponudbe novih stanovanjskih enot še ni. Trenutno je edini večji projekt gradnja 73 stanovanj v Novi Gorici, ki naj bi bila dokončana leta 2021.

PREGLEDNICA 1: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Goriško območje, 2015 – 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Stanovanja</b>					
Evidentirano število	292	330	401	355	394
Velikost vzorca	194	203	239	192	247
Povprečna pogodbeni cena (€)	66.000	67.000	71.000	76.000	76.000
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.280	1.220	1.360	1.410	1.500
Leto zgraditve (mediana)	1976	1974	1974	1975	1974
Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )	51	55	52	54	51
<b>Hiše</b>					
Evidentirano število	254	329	423	353	396
Velikost vzorca	120	155	176	144	168
Povprečna pogodbeni cena (€)	77.000	81.000	84.000	82.000	87.000
Leto zgraditve (mediana)	1946	1946	1943	1922	1930
Povprečna površina hiše(m <sup>2</sup> )	140	146	145	151	159
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	560	720	790	670	620

Za analize trga in prikaz podatkov na Goriškem območju smo poleg občine Nova Gorica izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v občini Nova Gorica so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot le grobe ocene ravni in trendov cen.

### Stanovanja

Posebnost goriških občin je, da so cene stanovanj, za razliko od ostalih delov države, dosegle dno šele leta 2016, ne glede na oživitve trga po letu 2014. Posledično je bila rast cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2019 med najmanjšimi med vsemi regionalnimi območji, cene stanovanj pa nikjer še niso dosegle rekordnih vrednosti.

PREGLEDNICA 2: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Goriško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO NOVA GORICA	Velikost vzorca	91	91	117	76	96
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.480</b>	<b>1.400</b>	<b>1.560</b>	<b>1.620</b>	<b>1.800</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1975	1975	1972
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	58	54	56	54
IDRIJA	Velikost vzorca	24	38	25	28	44
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.000</b>	<b>950</b>	<b>1.020</b>	<b>1.120</b>	<b>1.010</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971	1970	1966
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	48	52	49	52	48
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	29	23	44	33	35
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.180</b>	<b>1.180</b>	<b>1.260</b>	<b>1.470</b>	<b>1.560</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1974	1978	1978
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	48	51	49	50	49
TOLMIN	Velikost vzorca	16	18	12	13	18
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.120</b>	<b>950</b>	<b>1.070</b>	<b>1.030</b>	<b>1.150</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1981	1956	1976	1978
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	54	47	53	54	54

V novogoriški občini so cene stanovanj začele rasti šele v letu 2017. V primerjavi z letom 2015 so bile, predvsem na račun 11-odstotne rasti cen rabljenih stanovanj v zadnjem letu, leta 2019 višje za 22 odstotkov in še daleč od cenovnega vrha leta 2008, ko so se v povprečju gibale okoli 2.000 €/m<sup>2</sup>. Lani so bile cene stanovanj v občini Ajdovščina za 10 do 15 odstotkov

nižje kot novogoriške. V občini Tolmin, kjer so se v letu 2019 zvišale največ, so bile nižje za okoli 35 odstotkov, v idrijski občini pa okoli 45 odstotkov.

### Hiše

Raven cen hiš na Novogoriškem območju je daleč najvišja v Novi Gorici, kjer je tudi fond hiš v povprečju najmlajši. V zadnjih letih je bil za Novo Gorico značilen izrazit upad trgovanja s hišami v letu 2018 in ponovna oživitve v letu 2019. Tudi cene hiš so se začele zviševati šele leta 2017, ko so po naši oceni, glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš, tudi najbolj zrasle, medtem ko so v zadnjih dveh letih bolj ali manj stagnirale.

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 63 odstotkov vseh prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 30 odstotkov in dvojčki 7 odstotkov.

Na Novogoriškem območju je, podobno kot na Krasu, v zadnjih letih vse več prodaj zelo starih, razmeroma poceni hiš, ki jih je potrebno obnoviti in se praviloma kupujejo kot vikendi. Zato so, glede na povprečno starost prodanih hiš, v teh občinah prisotna izrazita nihanja povprečnih cen hiš med posameznimi leti, tako da njihove cene med seboj niso neposredno primerljive.

PREGLEDNICA 3: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Goriško območje, 2015 – 2019

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO NOVA GORICA	Velikost vzorca	30	34	39	21	41
	Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>105.000</b>	<b>94.000</b>	<b>108.000</b>	<b>101.000</b>	<b>124.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1952	1922	1964	1957	1957
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	139	147	146	143	182
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	500	810	800	590	720
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	19	36	30	25	27
	Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>67.000</b>	<b>89.000</b>	<b>75.000</b>	<b>77.000</b>	<b>74.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1873	1962	1946	1900	1900
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	136	139	149	158	165
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	400	480	680	620	700
TOLMIN	Velikost vzorca	16	22	19	19	23
	Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>60.000</b>	<b>51.000</b>	<b>62.000</b>	<b>45.000</b>	<b>74.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1928	1924	1963	1918	1970
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	128	142	125	112	150
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	570	460	770	790	690
IDRIJA	Velikost vzorca	9	11	10	9	12
	Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>49.000</b>	<b>62.000</b>	<b>86.000</b>	<b>67.000</b>	<b>58.000</b>
	Leto izgradnje (mediana)	1926	1963	1975	1885	1964
	Površina hiše (m <sup>2</sup> )	134	152	177	145	140
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	780	1160	1430	890	760

## 7. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

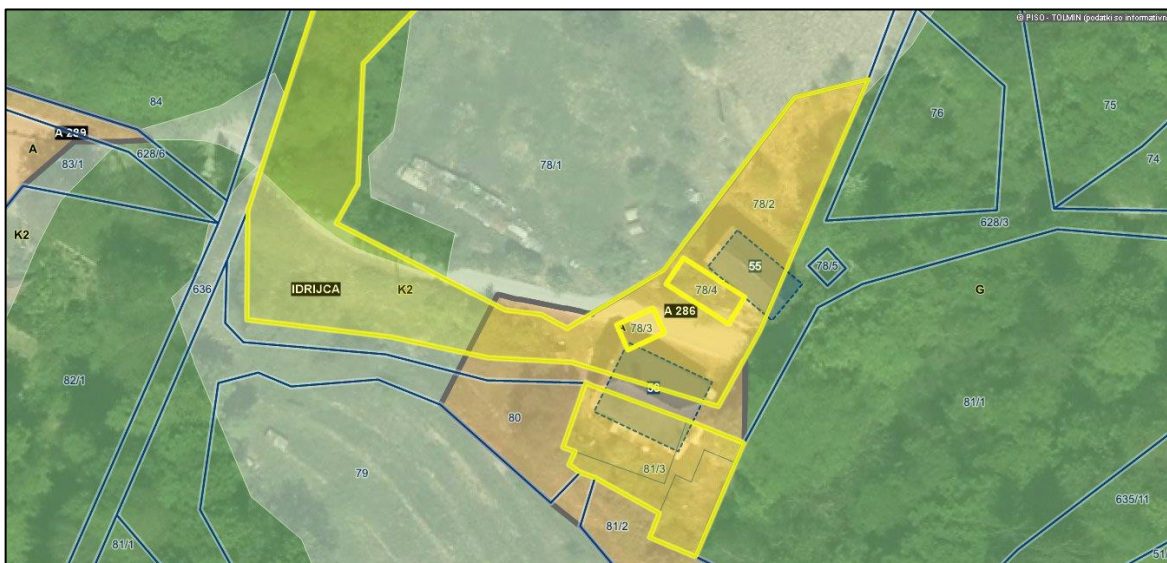
### 7.1. PODATKI O ZEMLJIŠČU IN KOMUNALNA OPREMA

Predmetne nepremičnina se nahajajo na osamljeni lokaciji v zaselku Potoki nad naseljem Slap ob Idrijci. Dostop do lakacije je po ozki lokalni poti v asfatni izvedbi. Na južni strani je parcela št. 81/3 k-o 2257 Slap s stanovanjskim objektom Slap ob Idrijci 61, ki je nepravilne oblike, južnega nagiba. Nad dostopno potjo so parcele št. 78/2, 78/3 in 78/4, vse k.o. 2257 Slap. Na parceli št. 78/4 k.o. 2257 Slap je gospodarsko poslopje.



Situacija - izris parcel iz PISO

Parcele št. 81/3, 78/3 in 78/4 so po namenski rabi stavbno zemljišče, **A – površine razpršene poselitve**, parcela št. 78/2 k.o. 2257 Slap je **delno stavbno zemljišče**, pretežno pa kmetijsko zemljišče K2.



Namenska raba - izris parcel iz PISO

## 7.2. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA



Ogled notranjosti objekta ni bil opravljen, ker se vabljeni dolžnik ogleda ni udeležil. Enonadstropna stavba tlorisnih dimenzij 11,00 x 13,00 m je bila po podatkih iz javnega vpogleda zgrajena okrog leta 1850, leta 1925 je bila obnovljena streha, kasneje so bila v pritličju deloma obnovljena okna in vrata v klet. Zidovi so kamniti, stropi so leseni, streha je lesena dvokapnica s opečno kritino, kleparski izdelki so iz dotrajane pocinkane pločevine. Mizarski izdelki so dotrajani leseni, okna so lesena brez senčil. Fasada je grobo in fino ometana, potrebna celovite obnove.

V kleti so pomožni prostori, v pritličju in nadstropju so bivalni prostori. Objekt že dalj časa ni naseljen, tudi na osnovi telefonskega pogovora s solastnikom, g. Fratnik Darkom, ocenjujem, da za bivalne namene ni primeren.



Severna in vzhodna fasada



Zahodna in severna fasada



Vhod v kletne prostore na severni strani

Severno od dostopne poti je dvoredni kozolec. Nosilna konstrukcija so grobo ometani kamniti stebri na katerih je lesena strešna konstrukcija z opečno kritino.



### 7.3. NETO TLORISNA POVRŠINA

Skladno s Standardom SIST ISO 9836, ki ga je v aprilu 2000 izdal Urad RS za standardizacijo in meroslovje so izračunane neto tlorisne površine (površine med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor) prostorov v ocenjevani nepremičnini, so mere izračunane na podlagi zunanjih izmer ob ogledu na kraju samem ter podatkov iz javnega vpogleda v kataster stavb.

a. Stanovanjska hiša ID št. 2257-56, Slap ob Idrijci 61

- Klet (iz javnega vpogleda)	60,20 m <sup>2</sup>
- pritličje: 11,00 m x 13,00 m x 0,65 =	92,95 m <sup>2</sup>
- nadstropje: 11,00 m x 13,00 m x 0,65 =	92,95 m <sup>2</sup>
	<b>246,10 m<sup>2</sup></b>

$$P_{na} = 246,10 \text{ m}^2$$

$$P_u = 185,90 \text{ m}^2$$

**Neto tlorisna površina objekta ID št. 2257-56 meri 246,10 m<sup>2</sup>, uporabna površina meri 185,90 m<sup>2</sup>.**

b. gospodarsko poslopje ID št. 2257-55

$$P_{nb} = 78,00 \text{ m}^2$$

**Neto tlorisna površina objekta ID št. 2257-55 meri 78,00 m<sup>2</sup>.**

## 8. OCENA VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 81/3, 78/3, 78/4 in del 78/2, vse k.o. 2257 Slap je določena samo po nabavnovrednostnem načinu, vrednost zemljišča pa po načinu tržnih primerjav.

### 8.1. VREDNOST ZEMLJIŠČA - PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost zemljišča skupne površine 1.143 m<sup>2</sup> je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen. Najpogostejši tržni podatki izkazujejo vrednosti stavbnih zemljišč širšega območja Tolmina in okolice v razponu od cca 30 €/m<sup>2</sup> do 40 €/m<sup>2</sup>. Za izračun vrednosti zemljišča sem pridobil podatke o štirih zemljiščih, ki so bile prodane v bližnji preteklosti in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 397444 predstavlja zemljišče površine 580 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Slap ob Idrijci, delno komunalno opremljeno, nepravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, je bilo prodano 11.9.2018 za 28.500 € oz. 49,14 €/m<sup>2</sup>;
- Druga primerljiva prodaja ID 423326 predstavlja zemljišče površine 500 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Modrej, je pravilne pravokotne, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 16.4.2019 za 25.000 €, oz. za 50 €/m<sup>2</sup>;
- Tretja primerljiva prodaja ID 405708 predstavlja zemljišče površine 1.033 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Modrej, nepravilne pravokotne, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, je bilo prodano 9.11.2018 za 46.485 €, oz. za 45,00 €/m<sup>2</sup>;
- Četrta primerljiva prodaja ID 481509 predstavlja zemljišče površine 716 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Volče, je nepravilne pravokotne, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, je bilo prodano 23.12.2019 za 20.500 €, oz. za 28,63 €/m<sup>2</sup>;

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

Prilagoditve					
primerljive prodaje	ID	397444	43326	405708	481509
lokacija	Slap	Slap	Modrej	Modrej	Volče
datum prodaje		11.9.2018	16.4.2019	9.11.2018	23.12.2019
PC		28.500 €	25.000 €	46.485 €	20.500 €
velikost zemljišča v m <sup>2</sup>	1.143 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1.033 m <sup>2</sup>	716 m <sup>2</sup>
cena na m <sup>2</sup>		49,14 €/m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	45,00 €/m <sup>2</sup>	28,63 €/m <sup>2</sup>
prilagoditve v %					
- čas prodaje		4	3	4	2
- velikost zemljišča		-10	-10	-1	-5
- oblika in konfiguracija parcele		-10	-15	-15	-5
- uporabna vrednost		0	0	0	0
- lokacija		-15	-15	-15	-5
- komunalna oprema		-15	-15	-15	-10
Prilagoditve skupaj		-46	-52	-42	-23
Vrednost na m <sup>2</sup>		26,54 €/m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>	26,10 €/m <sup>2</sup>	22,05 €/m <sup>2</sup>
	ponder	20%	30%	30%	20%
Tržna vrednost/m <sup>2</sup>			24,75 €/m <sup>2</sup>		
<b>Zaokroženo</b>			<b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>		

Zaokrožena vrednost m<sup>2</sup> obravnavanega zemljišča znaša **25,00 €/m<sup>2</sup>**.



## 8.2. VREDNOST NEPREMIČNINE – NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

### 8.2.1. PARCELA ŠT. 81/3 K.O. 2257 SLAP

V portalu PEG je kot izhodišče za gradbeno vrednost (GOI) privzeta „enodružinska stanovanjska hiša kot samostoječa stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M(delno), 150m<sup>2</sup> stanovanjske površine, osnovni cenovni razred” za katerega je nadomestitveni strošek 940,42 €/m<sup>2</sup> in dodatni investicijski stroški v višini 10 %. Zaradi konkretnega odstopanja od osnovnega cenovnega standarda (gradbena, obrtniška, instalacijska izvedba, namembnost, velikost), zmanjšam izhodiščno ceno za -35 %, kar znaša zaokroženo 670 €/m<sup>2</sup>. Zaradi konkretne lokacije ter poškodovanosti objekta dodatno upoštevam ekonomsko in gospodarsko zastarelost v višini -10%. Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen, s faktorjem 1,05 je upoštevana komunalna oprema.

<b>Stanovanjska hiša Slap ob Idrijci 61, Slap ob Idrijci</b>		
- neto tlorisna površina		246,10 m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek		670,00 €/m <sup>2</sup>
- <b>nadomestitvena vrednost objekta :</b>		<b>164.887,00 €</b>
- vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	74.199,15 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	90.687,85 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		80 let
- Ocenjena starost KK		39 let
- Ocenjena starost DK		60 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		72.344,17 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		68.015,89 €
- Funkcionalna in gospodarska zastarelost - 10%		16.488,70 €
<b>Sedanja vrednost objekta</b>		<b>8.038,24 €</b>
Stavbno zemljišče		
- parcela št. 81/3 k.o. 2257 Slap		324 m <sup>2</sup>
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča		25 €/m <sup>2</sup>
- vplivni faktor komunalne opreme		1,1
<b>Vrednost zemljišča</b>		<b>8.910,00 €</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>		<b>16.948,24 €</b>

Skupna vrednost nepremičnine na naslovu Slap ob Idrijci 61, Slap ob Idrijci, na zemljišču parcele št. 81/3 k.o. 2257 – Slap, po nabavnovrednostnem načinu po mojem mnenju znaša zaokroženo 16.950 €.

**8.2.2. PARC. ŠT. 78/3, 78/4 IN DEL ŠT. 78/2, VSE K.O. 2257 SLAP**

Sedanja vrednost dvorednega kozolca je ocenjena analitično z upoštevanjem starosti in stanja objekta. Vrednost zemljišče je ocenjena na podlagi primerljivih prodaj s prilagoditvijo 0,75 zaradi oblike, konfiguracije in uporabne vrednosti zemljišča.

<b>Gospodarsko poslopje ID št.2257-55</b>	
- neto tlorisna površina	78,00 m <sup>2</sup>
- sedanja vrednost dvorednega kozolca z upoštevanjem starosti in stanja	45,00 €/m <sup>2</sup>
- <b>Sedanjaa vrednost gospodarskega poslopja:</b>	<b>3.510,00 €</b>
Stavbno zemljišče	
- parcela št. 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap k.o. 2257 Slap	819 m <sup>2</sup>
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča	25 €/m <sup>2</sup>
- vplivni faktor konfiguracije zemljišča	0,75
<b>Vrednost zemljišča</b>	<b>15.356,25 €</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>	<b>18.866,25 €</b>

**Skupna vrednost nepremičnin na zemljišču parcele št. 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap, po nabavnovrednostnem načinu znaša zaokroženo 18.900 €.**

**9. ZAKLJUČNO MNENJE**

Tržna vrednost predmetne nepremičnine, nenaseljene stanovanjske hiše na naslovu Slap ob Idrijci 61, Slap ob Idrijci, na zemljišču parcele št. 81/3 k.o. 2257 – Slap, po nabavnovrednostnem načinu po mojem mnenju znaša zaokroženo **16.950 €**.

Skupna vrednost nepremičnin na zemljišču parcele št. 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap k.o. 2257 Slap, ki predstavljajo zaokroženo celoto, ocenjena po nabavnovrednostnem načinu, po mojem mnenju znaša zaokroženo **18.900 €**.

Skupna vrednost predmetnih nepremičnin s parc. št. 81/3, 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap, znaša zaokroženo:

**35.850 €**

(z besedo: petintridesettisočosemstopetdeset eurov in 00/100).

Ob upoštevanju odbitka v višini -10 % ker bo po prodaji idealnega deleža nepremičnine potrebno urediti lastniška razmerja, znaša tržna vrednost solastninskega deleža do 1/14 predmetnih nepremičnin s parc. št. 81/3, 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap, zaokroženo:

**2.305 €**

(z besedo: dvatisočtristopet eur in 00/100 )

Od tega :

- parc. št. 81/3 k.o. 2257 Slap 1.090 €;
- parc. 78/3, 78/4 in del št. 78/2, vse k.o. 2257 Slap – 1.215 €.

## **10. IZJAVA CENILCA**

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad., sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Radivoj Erzetič'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENIŠTVO SPLOŠNO' around the perimeter, and in the center: 'RADIVOJ ERZETIČ', 'Ul. V. Vodopivca 127', and 'NOVA GORICA'.