

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- **solastninski delež do 31/50 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2**
- **nepremičnina z ID znakom del stavbe 2234-242-3**

Nova Gorica, december 2022

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

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Metni trg 1
5220 TOLMIN

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti nepremičnin – solastninski delež do 31/50 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2 in nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242/3

V skladu z vašim sklepom I 18/2022 z dne 06. 10. 2022 v izvršilni zadevi upnika: ALOS, upravljanje naložb, d.o.o., Šmartinska cesta 130, Ljubljana, ki ga zastopa Urška Jerina, zaposlena pri EOS KSI, upravljanje terjatev d.o.o., Letališka cesta 33, Ljubljana, zoper dolžnika: SILVO GLAŽAR, Žagarjeva ulica 4, Tolmin, sem ocenil tržno solastninskega deleža do 31/50 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2 in nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-3.

Predmetni nepremičnini sta vpisani v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiško knjižna solastnika nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2 sta Lovsko društvo Tolmin, Zatoimin 1, 5220 Tolmin do 19/50 in Silvo Glažar, Žagarjeva ulica 4, 5220 Tolmin, zemljiško knjižni lastnik nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-3 je Silvo Glažar, Žagarjeva ulica 4, 5220 Tolmin.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti 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 07. 12. 2022:

- solastninskega deleža do 31/50 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2 15.900,00 €,
- nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-3 17.450,00 €

Nova Gorica, 14. 12. 2022

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' and 'V'.

1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. Je pri izdelavi cenitvenega poročila upoštevana strokovna literatura združenja SICGRS in zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja in predpisi, izdani na njihovi podlagi,
2. 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;
3. 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;
4. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnin, ki sta predmet tega poročila in nimam osebne interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
5. 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;
6. Sem dne 07. 12. 2022 osebno opravil ogled nepremičnin z ID znaki del stavbe 2234-242/2 in 2234-242-3. Na ogledu je bil prisoten dolžnik g. Silvo Glažar, predstavnika upnika na ogledu ni bilo.

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:

- v cenitvi sta nepremičnini obravnavani ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja predmetnih nepremičnin,
- v cenitvi so pri gradbenih nepremičninah zajeti vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni sedanjemu rabi objekta oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali posebna tehnološka in spremljajoča oprema,
- zemljišče obravnavane parcele 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 07. 12. 2022,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- nepremičnini z ID znaki del stavbe 2234-242/2 in 2234-242-3 sta vknjiženi v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Na predmetnih nepremičninah je vknjižena zaznamba neposredne izvršljivosti in zaznamba izvršbe, drugih obremenitev na predmetnih nepremičninah ni,
- predmet ocenjevanja sta nepremičnini z ID znaki del stavbe 2234-242/2 in 2234-242-3, ki v naravi predstavljata prostora v kletni etaži stavbe števil. 242 k.o. 2234 Zato Tolmin,
- površine prostorov so obravnavane skladno s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine,
- 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 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 zaplombe 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 računana 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

Nepremičnini z ID znakom del stavbe 2234-242-2 in 2234-242-3 se nahajata v kletni etaži stavbe števil. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin stoječa na parc. št. 123/2 k.o. 2234 Zatoľmin. Navedena stavba se nahaja na južnem predelu naselja Zatoľmin tik ob asfaltirani in kategorizirani občinski cesti z oznako 420071. Območje, na katerem se nahaja zgoraj navedena stavba, je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Dostop do navedene stavbe je omogočen direktno iz zgoraj navedene ceste.



Prikaz območja, na katerem se nahaja stavba števil. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

Za nepremičnino s parc. št. 123/2 k.o. 2234 Zatoľmin, na kateri se nahaja stavba števil. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin, velja sledeče:

- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, števil. 78/2012),
- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.



Osnovna namenska raba

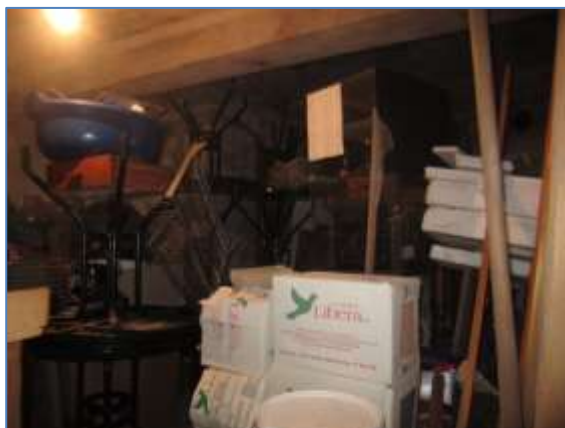
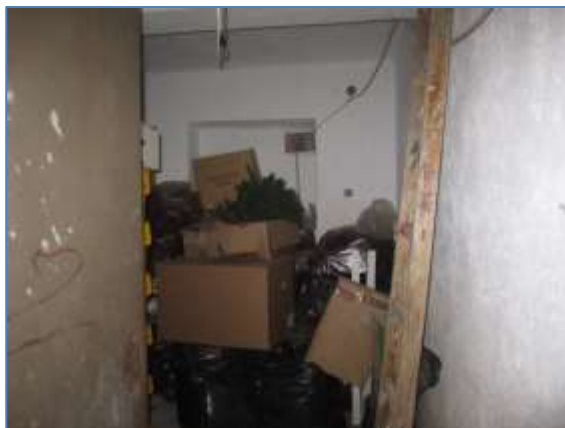
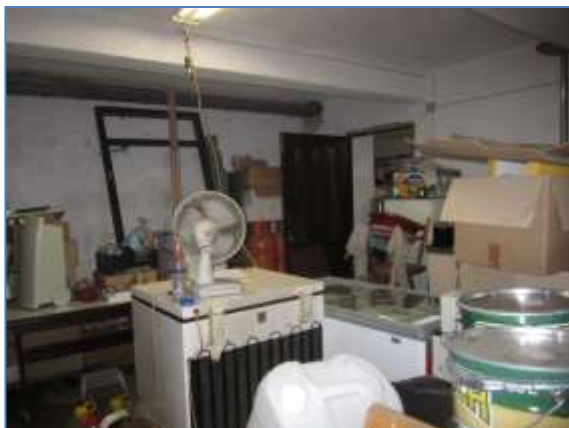
Stavba šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin, v sklopu katere se nahajata posamezne dela stavbe šte. 2 in šte. 3, ki sta predmet ocenjevanja vrednosti, je bila zgrajena leta 1952. Po navedbah g. Silva Glažarja je bila obnova strehe izvedena leta 2015, obnova fasade stavbe pa je bila izvedena pred cca 10 leti. Temelji stavbe so betonske izvedbe, nosilni zidovi v kletni etaži so zidani iz kamna, stropna plošča nad kletno etažo je masivne armiranobetonske izvedbe. Strešna konstrukcija stavbe je lesena štirikapnica, kritina je opečna, kleparski izdelki so iz barvane pločevine. Fasada stavbe je grobo in fino ometana in slikana.



Stavba šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin



Posamezna dela šte. 2 in šte. 3 se nahajata v kletni etaži stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin stoječa na parc. št. 123/2 k.o. 2234 Zatoľmin. Posamezni del šte. 2, ki je v solastnini Silva Glažarja, Žagarjeva ulica 4, 5220 Tolmin in Lovske družine Tolmin, Zatoľmin 1, 5220 Tolmin, se nahaja na severozahodni strani kletne etaže stavbe, posamezni del šte. 3 pa na severovzhodni strani kletne etaže stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin. Tlak v prostorih je betonske izvedbe, zidovi v prostorih so grobo in fino ometani in slikani. V prostorih je izvedena nadometna električna instalacija za potrebe priključkov in razsvetljave. Izvedena je tudi minimalna vodovodna instalacija. Vhod v posamezni del šte. 2 je omogočen preko dvokrilnih Fe vrat, ki so deloma zastekljena. Prehod do prostorov posameznega dela šte. 3 je omogočen skozi prostore posameznega dela šte. 2. Posameznega dela šte. 2, ki so v uporabi g. Silva Glažarja in prostori posameznega dela šte. 3 se služijo kot skladišni prostori. Na vzhodni strani posameznega dela šte. 3 je na zidu, ki je pod vkopan, vidno zamakanje vode kot posledica slabo izvedene ali pa poškodovane hidroizolacije.



6.0 RAČUNSKE POVRŠINE

Površina parc. št. 123/2 k.o. 2234 Zatoľmin je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in za njeno pravilnost ne prevzemam odgovornosti.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
123/2	2234 Zatoľmin	542

Delež zemljišča parc. št. 123/2 k.o. Zatoľmin, ki pripada posameznemu delu števil. 2 stavbe števil. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin, znaša **49,45 m²**.

Delež zemljišča parc. št. 123/2 k.o. Zatoľmin, ki pripada posameznemu delu šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin, znaša **31,85 m²**.

Površini posameznega dela šte. 2 in posameznega dela šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin sta povzeti iz aplikacije javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS).

Površina posameznega dela šte. 2 stavbe 242 k.o. 2234 Zatoľmin znaša **121,80 m²**.

Površina posameznega dela šte. 3 stavbe 242 k.o. 2234 Zatoľmin znaša **78,50 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

7.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Vrednost zemljišča

Za oceno vrednosti zemljišča se najpogosteje uporabi način tržnih primerjav. V ta namen sem na območju Občine Tolmin iz aplikacije Trgroskop (Geodetska uprava RS) pridobil primerljive prodaje zemljišč namenjene izgradnji od leta 2019 dalje.

Primerljive prodaje zemljišč so sledeče:

- ID pravnega posla 419657, zemljišče na severovzhodnem predelu naselja Tolmin, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski stavbi, zemljišče trapezne oblike, velikost zemljišča 131 m², prodano v mesecu januarju 2019 za ceno 38,00 €/m²,
- ID pravnega posla 447662, zemljišče na južnem predelu naselja Tolmin, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski stavbi, zemljišče trapezne oblike, velikost zemljišča 131 m², prodano v mesecu septembru 2019 za ceno 30,00 €/m²,
- ID pravnega posla 554803, zemljišče na severozahodnem predelu naselja Tolmin, zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji, zemljišče pravokotne oblike, velikost zemljišča 549 m², prodano v mesecu avgustu 2021 za ceno 45,54 €/m²,

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA - VANO ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina zemljišča	542 m ²	131 m ²	131 m ²	549 m ²
Prodajna cena	/	38,00 €/m ²	30,00 €/m ²	45,54 €/m ²
- vpliv površine	/	- 10,0 %	- 10,0 %	0
- vpliv namembnosti	/	+ 15,0 %	+ 15,0 %	0
- vpliv datuma prodaje	/	+ 20,0 %	+ 16,0 %	+ 5,0 %
- vpliv oblike zemljišča	/	0	0	0
- vpliv lokacije	/	- 5,0 %	0	- 5,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 20,0 %	+ 21,0 %	0,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	45,60 €/m ²	36,30 €/m ²	45,54 €/m ²
POVPREČNA VREDNOST		42,48 €/m ²		
Z A O K R O Ž E N O :		42,50 €/m²		

Izračun vrednost zemljišča s parc. št. 123/2 k.o. 2234 Zatoľmin, ki pripada posameznemu delu šte. 2 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin:

$$V_z = 49,45 \text{ m}^2 \times 42,50 \text{ €/m}^2$$

V_n = 2.106,60 €

Izračun vrednost zemljišča s parc. št. 123/2 k.o. 2234 Zatoľmin, ki pripada posameznemu delu šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin:

$$V_z = 31,85 \text{ m}^2 \times 42,50 \text{ €/m}^2$$

V_n = 1.353,60 €

Vrednost komunalne opreme

Vrednost komunalne opreme posameznega dela šte. 2 in šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin, ki sta predmet ocenjevanja vrednosti, določim na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka v Občini Tolmin.

Vrednost komunalne opreme posameznega dela šte. 2 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin znaša **2.360,00 €**.

Vrednost komunalne opreme posameznega dela šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin znaša **1.520,00 €**.

Gradbena vrednost posameznega dela šte. 2 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

Osnova za izračun nadomestitvenega stroška je pridobljena iz Kataloga vzorčnih gradbenih objektov in Priročnika za vrednotenje gradbenih objektov (avtor Franc Valant) v kombinaciji s podatki iz potrala PEG ter izvajalcev tovrstnih del ob upoštevanju finalne izdelave poslovnega prostora ter investitorjevih stroškov.

neto florisna površina			121,80	m ²
nadomestitveni strošek			480,00	€/m ²
nadomestitvena vrednost objekta			58.464,00	€
vrednost kratkotrajnih elementov	35	%	20.462,40	€
vrednost dolgotrajnih elementov	65	%	38.001,60	€
ekonomska življenjska doba (EŽD - KK)			35,00	let
ekonomska življenjska doba (EŽD - DK)			90,00	let
dejanska ali ocenjena starost KK			20,00	let
dejanska ali ocenjena starost DK			65,00	let
fizična zastarelost kratkotrajnih elementov			11.692,80	€
fizična zastarelost dolgotrajnih elementov			17.100,72	€
funkcionalna zastarelost			0,00	%
gospodarska zastarelost			0,00	%
Sedanja vrednost			29.670,50	€

Gradbena vrednost posameznega dela šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

Osnova za izračun nadomestitvenega stroška je pridobljena iz Kataloga vzorčnih gradbenih objektov in Priročnika za vrednotenje gradbenih objektov (avtor Franc Valant) ter izvajalcev tovrstnih del ob upoštevanju finalne izdelave poslovnega prostora ter investitorjevih stroškov.

neto tlorisna površina			78,50	m ²
nadomestitveni strošek			480,00	€/m ²
nadomestitvena vrednost objekta			37.680,00	€
vrednost kratkotrajnih elementov	35	%	13.188,00	€
vrednost dolgotrajnih elementov	65	%	24.492,00	€
ekonomska življenjska doba (EŽD - KK)			35,00	let
ekonomska življenjska doba (EŽD - DK)			90,00	let
dejanska ali ocenjena starost KK			20,00	let
dejanska ali ocenjena starost DK			65,00	let
fizična zastarelost kratkotrajnih elementov			7.536,00	€
fizična zastarelost dolgotrajnih elementov			11.021,40	€
funkcionalna zastarelost			0,00	%
gospodarska zastarelost			0,00	%
Sedanja vrednost			19.122,60	€

SKUPNA VREDNOST posameznega dela šte. 2 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

- VREDNOST ZEMLJIŠČA	2.106,60 €
- VREDNOST KOMUNALNE OPREME	2.360,00 €
- VREDNOST POSAMEZNEGA DELA šte. 2	29.670,50 €
S K U P A J :	34.137,10 €
Z A O K R O Ź E N O :	34.100,00 €

SKUPNA VREDNOST posameznega dela šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

- VREDNOST ZEMLJIŠČA	1.353,60 €
- VREDNOST KOMUNALNE OPREME	1.520,00 €
- VREDNOST POSAMEZNEGA DELA šte. 3	19.122,60 €
S K U P A J :	21.996,20 €
Z A O K R O Ź E N O :	22.000,00 €

7.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Po na donosu zasnovanem načinu se ocenjuje vrednost bodočih pričakovanih donosov iz naslova uporabe predmetne nepremičnine in morebitne njene odprodaje. V okviru tega načina uporabim metodo multiplikatorja bruto najemnine oziroma multiplikatorja donosa ob upoštevanju mere kapitalizacije oziroma mere donosa.

Donos

Iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) sem pridobil primerljive najeme poslovnih prostorov na območju Občine Tolmin. Najemnine proizvodnih prostorov se gibljejo med 2,50 €/m² do 4,50 €/m², najemnine skladiščnih prostorov se gibljejo med 1,00 €/m² do 3,00 €/m².

Glede na zgoraj navedene primerljive najemnine poslovnih prostorov ocenjujem, da bi znašala primerna neto najemnina posameznega dela šte. 2 in posameznega dela šte. 3 stavbe 242 k.o. 2234 Zatoľmin povprečno 2,00 €/m²/mesec.

Mera »kapitalizacije«

Mero kapitalizacije določim ob pomoči strokovne literature(vir dr. Pšunder, Sirius 3/2018).

Netvegana mera donosa

Donosnost 10 – letne državne obveznice SLOREP 2.250 z zapadlostjo 03. 03. 2032 na dan 14. 12. 2022 znaša 3,10 %.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine

Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim kot srednjo vrednost normalnega tveganja industrijskih nepremičnin. Premija za tveganje vključuje tudi premijo za likvidnost in premijo za gospodarjenje z nepremičnino. Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim na 6,75 %.

Premija za ohranitev kapitala

Premija za ohranitev kapitala izračunam po sledeči formuli: $d = R_f / ((1 + R_f)^n - 1)$, kjer je:

R_f – netvegana mera donosa

n – življenjska doba izboljšav

$$d = 0,031 / ((1 + 0,031)^{70} - 1) = 0,0041 \text{ oziroma } 0,41 \%$$

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala ter tako znaša **10,26 %**.

Izračun vrednosti posameznega dela šte. 2 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€/ m ² / mesec	2,00	
Neto površina prostora	m ²	121,80	
Mesečna najemnina	€/ mesec	243,60	
Letna najemnina	€/ leto	2.923,20	
- odbitek za nezasedenost	€/ leto	- 292,32	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€/ leto	- 21,92	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€/ leto	2.608,96	
Drugi prihodki	€/ leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€/ leto	- 146,16	1,00 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€/ leto	- 174,00	100 €/m ² – 70 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	2.288,80	
Mera kapitalizacije	%	10,26	
OCENJENA VREDNOST	€	22.307,99	
ZAOKROŽITEV	€	22.300,00	

Izračun vrednosti posameznega dela šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€ / m ² / mesec	2,00	
Neto površina prostora	m ²	78,50	
Mesečna najemnina	€ / mesec	157,00	
Letna najemnina	€ / leto	1.884,00	
- odbitek za nezasedenost	€ / leto	- 188,40	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€ / leto	- 14,13	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€ / leto	1.681,47	
Drugi prihodki	€ / leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€ / leto	- 94,20	1,00 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€ / leto	- 112,14	100 €/m ² – 70 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	1.475,13	
Mera kapitalizacije	%	10,26	
OCENJENA VREDNOST	€	14.377,49	
ZAOKROŽITEV	€	14.400,00	

Za poslovne nepremičnine je pomembno pridobivanje dohodka, zato upoštevam za nabavnovrednostni način vrednotenja ponder 0,40 in za na donosu zasnovan način vrednotenja ponder 0,60.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost posameznega dela šte. 2 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin zaokroženo

27.000,00 €

(z besedo: sedemindvajsetisoč in 00/100 €)

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost posameznega dela šte. 3 stavbe šte. 242 k.o. 2234 Zatoľmin na naslovu Zatoľmin 1, 5220 Tolmin zaokroženo

17.450,00 €

(z besedo: sedemnajstisočštiristopetdeset in 00/100 €)

8.0 ZAKLJUČNO MNENJE

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2 in nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-3 sem uporabil nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav.

Pri določitvi vrednosti solastninskega deleža nepremičnin 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 pri nepremičnini z ID znakom del stavbe 2234-242-2 obe k.o. 2234 Zatolmin na cca 5,0 % vrednosti ocenjenega solastninskega deleža nepremičnine.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost na dan 07. 12. 2022:

- **solastninskega deleža do 31/50 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-2 15.900,00 €,**
- **nepremičnine z ID znakom del stavbe 2234-242-3 17.450 €.**

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

