

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- **stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče**

Nova Gorica, december 2020

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

OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI
Prvomajska ulica 50
5000 NOVA GORICA

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Novi Gorici VL 182999/2013 z dne 30. 11. 2020 v izvršilni zadevi upnice: IRENA KOMAR, Renški Podkraj 64, Renče, ki jo zastopa Odvetniška družba Mihelj in Barbič, o.p., d.o.o., Prvomajska ulica 28A, Nova Gorica, zoper hipotekarnega dolžnika: MATEJ ŽIGON, Žigoni 24, Renče, ki ga zastopata Pavel Djurković in Mirjana Djurković iz Kopra, sem ocenil tržno vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče.

Zgoraj navedena nepremičnina je vpisana v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiško knjižni lastnik navedene nepremičnine je Matej Žigon, Žigoni 24, 5292 Renče.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti stavbnega dela predmetne nepremičnine za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče dan 10. 11. 2020:

1.280,00 €

(z besedo: tisočdvestoosemdeset in 00/100 €)

Nova Gorica, 15. 12. 2020

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 nepremičnine, ki je 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 10. 12. 2020 osebno opravil ogled predmetne nepremičnine. Dolžnika oziroma predstavnika dolžnika na ogledu ni bilo, ravno tako ni bilo na ogledu upnice oziroma predstavnika upnice. Na ogledu je bil prisoten oče upnika g. Boris Žigon.

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 je predmetna nepremičnina ocenjevana ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 10. 12. 2020,
- zemljišče obravnavane parcele je usklajeno z družbenim planom občine in predmetni del nepremičnine ocenjevano kot stavbno zemljišče,
- cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičnino,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- predmetna nepremičnina je vknjižena v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici,
- na predmetni nepremičnini je vknjižena služnostna pravica užitka za lastne potrebe v korist Žigon Drage,
- preko nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče poteka vodovodno omrežje,
- predmet ocenjevanja vrednosti je stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče in gradbeni objekt na navedeni nepremičnini,
- 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 stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

»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 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

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 NEPREMIČNINE

Nepremičnina z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče se nahaja na južnem predelu naselja Renče. Predmetna nepremičnina se nahaja na območju, ki je pozidano večinoma z novejšo individualno stanovanjsko pozidavo in je opremljeno s sledečo komunalno opremo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, električno, KaTV in TK omrežje. Dostop do predmetne nepremičnine je omogočen direktno iz asfaltirane in kategorizirane občinske ceste z oznako LC 260034.



Prikaz območja, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina

Za predmetno nepremičnino je Občina Renče – Vogrsko dne 11. 11. 2020 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišče št. 35170-119/2020-2 in velja sledeče:

- predmetna nepremičnina leži na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Renče - Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče – Vogrsko, št. 10/2014 in 1/2015),
- predmetna nepremičnina leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno večji del kot območja kmetijskih zemljišč (97,47 %) in manjši del kot območja stavbnih zemljišč (2,53 %), podrobnejša namenska raba: večji del K1 – prvo območje kmetijskih zemljišč in manjši del SS – stanovanjske površine,
- predmetna nepremičnina leži v varovalnem pasu elektronskih komunikacij (kabelska kanalizacija in TK vod) in v varovalnem pasu vodovoda.



Osnovna namenska raba



Prikaz poteka komunalne opreme

Nepremičnina z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče predstavlja parcelo pravilne trapezne oblike. V naravi predmetna nepremičnina predstavlja večinoma ravno travnato zemljišče, na severozahodnem delu je urejen manjši vrt. Na svoji vzhodni strani predmetna nepremičnina meji na občinsko cesto z oznako LC 260034, na svoji severni in jugozahodni strani pa meji na stanovanjski stavbi.

Predmet ocenjevanja vrednosti je stavbni del navedene nepremičnine, ki predstavlja skrajni severovzhodni del nepremičnine – na spodnji sliki označeno z rdečo barvo.



Nepremičnina z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče



6.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Površina nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in za njeno pravilnost ne prevzemam odgovornosti.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m²)
1220/2	2322 Renče	1.271

Površina stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče je povzeta iz Potrdilo o namenski rabi zemljišče št. 35170-119/2020-2, ki ga je dne 11. 11. 2020 izdala Občina Renče – Vogrsko in znaša zaokroženo **32,0 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

Kot je v cenitvene poročilu že navedeno, je predmet ocenjevanja vrednosti stavbni del nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče, ki v naravi predstavlja skrajni severovzhodni del navedene nepremičnine. Iz Zemljiško knjižnega izpisa izhajajo, da je na navedeni nepremičnini vknjižena služnostna pravica užitka v korist Žigon Drage, kar je potrebno upoštevati pri oceni vrednosti.

7.1 Ocena vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče

Za izračun vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče bom uporabil način tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil primerljive prodaje zemljišč na območju Občine Renče – Vogrsko.

Ker gre v konkretnem primeru za izračun le stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče, ki predstavlja majhno površino (32,0 m²), bom pri izračunu vrednosti kot »obravnavano zemljišče« povzel povprečno površino parcel stanovanjskih stavb na območju, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.

Primerljive prodaje zemljišč so sledeče::

- ID pravnega posla: 398082, zemljišče na južnem predelu naselja Renče – zaselek Žigoni, zemljišče nepravilne oblike, zemljišče površine 676 m², zemljišče namenjeno stanovanjski pozidavi, zemljišče na območju strnjene pozidave, prodano v mesecu septembru 2018 za ceno 29,60 €/m²,
- ID pravnega posla: 431206, zemljišče na severovzhodnem predelu zaselka Lukežiči, zemljišče pravilne pravokotne oblike, zemljišče površine 998 m², zemljišče namenjeno stanovanjski pozidavi, zemljišče na ugodni lokaciji, prodano v mesecu aprilu 2019 za ceno 35,05 €/m²,
- ID pravnega posla: 430660, zemljišče na severovzhodnem predelu zaselka Lukežiči, zemljišče pravilne trapezne oblike, zemljišče površine 698 m², zemljišče namenjeno stanovanjski pozidavi, zemljišče na ugodni lokaciji, prodano v mesecu aprilu 2019 za ceno 37,95 €/m².

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA VANO ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina zemljišča	700 m ²	676 m ²	998 m ²	698 m ²
Prodajna cena	/	29,60 €/m ²	35,05 €/m ²	37,95 €/m ²
- vpliv površine	/	- 1,0 %	+ 3,0 %	0
- vpliv namenske rabe	/	0	0	0
- vpliv oblike	/	+ 10,0 %	0	0
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,0 %	0	0
- vpliv lokacije	/	+ 15,0 %	+ 10,0 %	+ 10,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 29,0 %	+ 13,0 %	+ 10,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	38,20 €/m ²	39,60 €/m ²	41,75 €/m ²
POVPREČNA VREDNOST		39,85 €/m ²		
Z A O K R O Ž E N O :		40,00 €/m²		

Izračun vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče:

$$V_z = 32 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2$$

Vz = 1.280,00 €

7.2 Ocena vrednosti služnostne pravice užitka

Iz Zemljiško knjižnega izpisa izhaja, da je na nepremičnini z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče vknjižena služnostna pravica užitka v korist Žigon Drage. Po navedbah g. Borisa Žigona je gospa Draga Žigon že dalj časa pokojna.

Glede na zgoraj navedeno, služnostna pravica užitka v korist Žigon Drage ne more več biti predmet ocene manjvrednosti predmetne nepremičnine.

8.0 ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče sem uporabil način tržnih primerjav.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost stavbnega dela nepremičnine z ID znakom parcela 2322 1220/2 k.o. 2322 Renče dan 10. 12. 2020 zaokroženo

1.280,00 €

(z besedo: tisočdvestoosemdeset in 00/100 €)

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