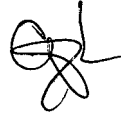


OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
PREJETO

30 -05- 2018



OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- **solastninski deleži nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica**
- **solastninski deleži nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica**

Nova Gorica, maj 2018

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 solastninskih deležev nepremičnin z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Tolminu I 23/2017 z dne 31. 01. 2018 v izvršilni zadevi upnika: 1. VILMA KOCJAN, Pod Planino 11, Sežana in 2. STANISLAV KOCJAN, Pod Planino 11, Sežana, ki ju zastopa odvetnik Ivan Makuc iz Tolmina, zoper dolžnike: 1. ROSA FREGOLA, Via T. Campanella 151/A, Catanzaro, Italija, 2. ANGELO ANDREA FREGOLA, Via R. Carbonari 11, Catanzaro, Italija, 3. RICCARDO FREGOLA, Via Garibaldi 5/510, Merano, Italija, ki ga zastopa začasna zastopnica Helena Devetak, odvetnica v Novi Gorici, 4. ROSA BARBERIO, Via Florens 143, San Giovanni in Fiore, Italija, ki ga zastopa začasna zastopnica Helena Devetak, odvetnica v Novi Gorici in 5. GIOVANNI BARBERIO, Via Francavilla 42, Taormina – Trappitell, Italia, sem ocenil tržno vrednost solastninskih deležev dolžnikov pri nepremičninah z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica.

Predmetni nepremičnini sta vpisani v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiško knjižna solastniki navedenih nepremičnin so:

- Rosa Barberio, Via Florens 143, 87055 San Giovanni in Fiore, Italija do 19/80,
- Giovanni Barberio, Via Francavilla 42, 98039 Taormina – Trappitell, Italia ... do 19/80,
- Ricardo Fregola, Via Garibaldi 5/510, Merano, Italija do 7/40,
- Rosa Fregola, Via T. Campanella 151/A, Catanzaro, Italija do 7/40,
- Angelo Andrea Fregola, Via R. Carbonari 11, Catanzaro, Italija do 7/40.

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 16. 05. 2018:

- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Rose Barberio, Via Florens 143, 87055 San Giovanni in Fiore, Italija 2.460,00 €,
- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Giovannia Barberio, Via Francavilla 42, 98039 Taormina – Trappitell, Italia 2.460,00 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Ricarda Fregola, Via Garibaldi 5/510, Merano, Italija 1.812,50 €,

- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Rose Fregola, Via T. Campanella 151/A, Catanzaro, Italija 1.812,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Angela Andrea Fregola, Via R. Carbonari 11, Catanzaro, Italija 1.812,50 €,
- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Rose Barberio, Via Florens 143, 87055 San Giovanni in Fiore, Italija 128,30 €,
- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Giovannia Barberio, Via Francavilla 42, 98039 Taormina – Trappitell, Italia 128,30 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Ricarda Fregola, Via Garibaldi 5/510, Merano, Italija 94,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Rose Fregola, Via T. Campanella 151/A, Catanzaro, Italija 94,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Angela Andrea Fregola, Via R. Carbonari 11, Catanzaro, Italija 94,50 €.

Nova Gorica, 25. 05. 2018

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

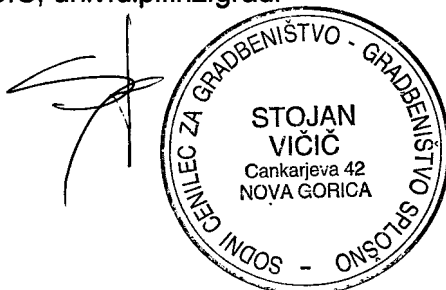


1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So v tem poročilu upoštevana določila slovenskega poslovno finančnega standarda SPS 2,
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 osebnega 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 16. 05. 2018 osebno opravil ogled nepremičnin, ki sta predmet tega poročila. Na ogledu sta bila prisotna upnika ga. Vilma Kocjan in g. Stanislav Kocjan, dolžnikov oziroma predstavnikov dolžnikov 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:

- zemljišči obravnavanih parcel sta usklajeni z družbenim planom občine in ocenjevani kot stavbni zemljišči,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 16. 05. 2018,
- 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,
- predmetni nepremičnini sta vknjiženi 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 sta nepremičnini z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica,
- površini ocenjevanih nepremičnin sta povzeti iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenija in za njihovo 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 definirano, 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 zapestbe 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

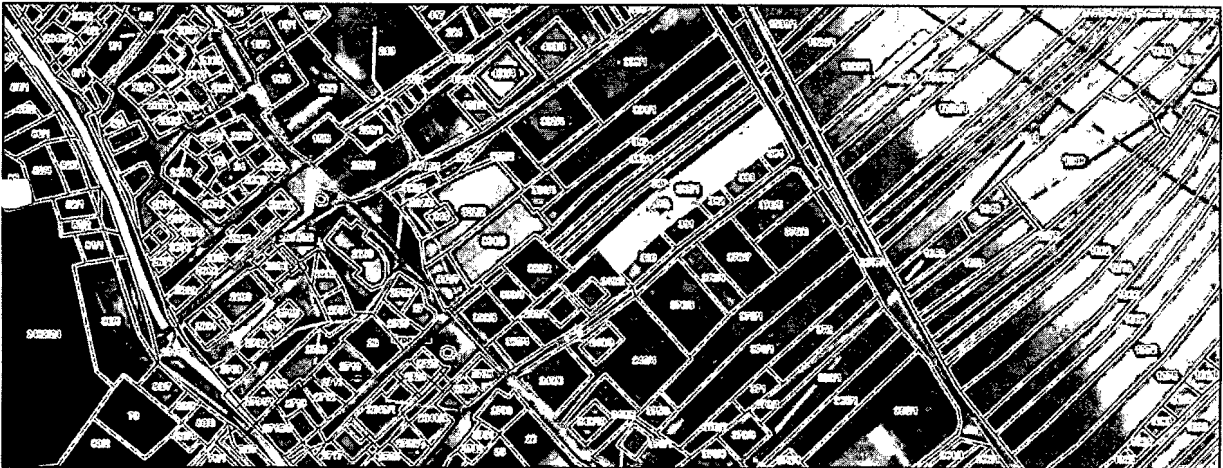
R.....stopnja kapitalizacije

5.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNIN

Nepremičnini z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica se nahajata na severovzhodni strani naselja Srpenica v Občini Bovec. Navedeni nepremičnini se nahajata na obrobju naselja Srpenica. Ožje območje, na katerem se nahajata navedeni nepremičnini, je pozidano z novejšo stanovanjsko pozidavo. Dostop do predmetnih nepremičnin je omogočen preko zemljišča v lasti Občine Bovec. Območje naselja Srpenica je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, omrežje meteorne in fekalne kanalizacije, NN omrežje in TK omrežje.



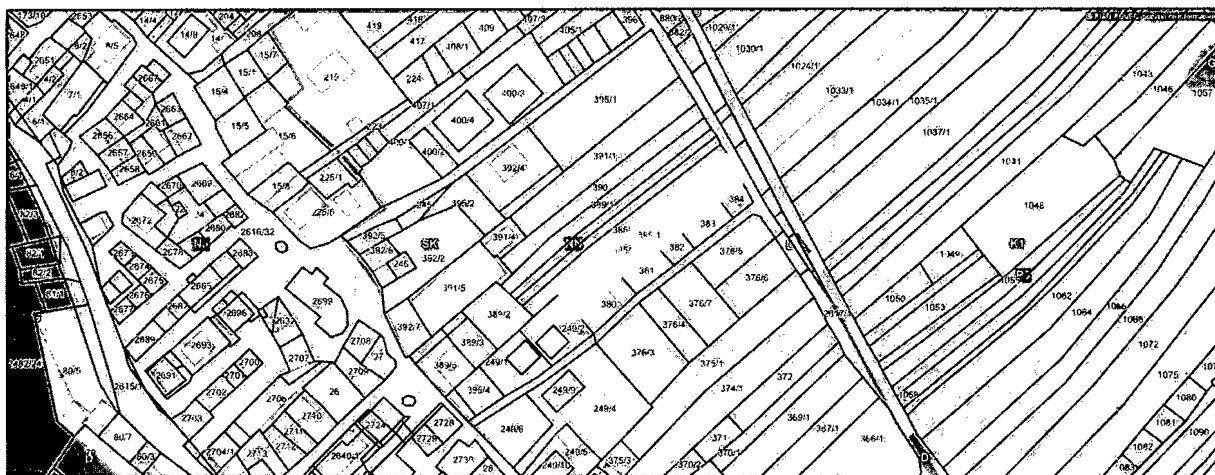
Prikaz območja, na katerem se nahajata predmetni nepremičnini



Prikaz poteka gospodarske javne infrastrukture

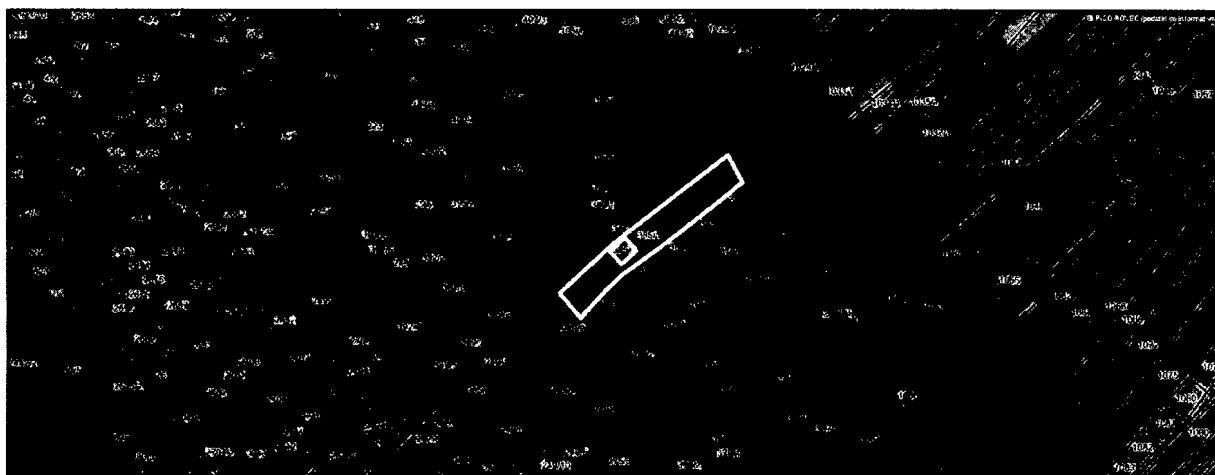
Za nepremičnini z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica je Občina Bovec dne 29. 11. 2017 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča štev. 35001-271/2017-2 in velja sledeče:

- 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),
- predmetni nepremičnini se nahajata na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SK – površine podeželskega omrežja.



Osnovna namenska raba

Nepremičnina z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica predstavlja parcelo nepravilne podolgovate pravokotne oblike.



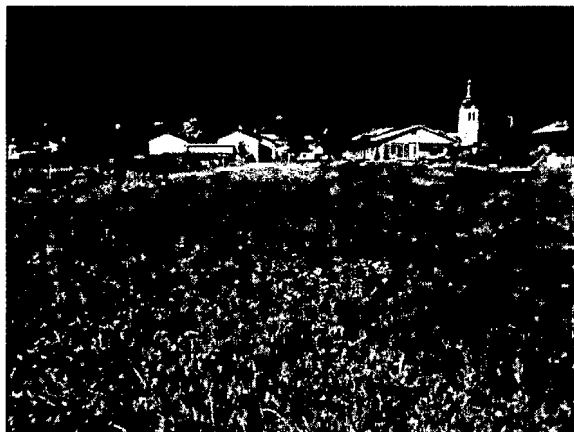
Nepremičnina z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica

Nepremičnina z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica predstavlja parcelo pravilne pravokotne oblike. Navedeno nepremičnino obkroža nepremičnina z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica, ki je ravno tako predmet ocenjevanja vrednosti.



Nepremičnina z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica

Nepremičnini z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica v naravi predstavljata ravno travnato površino. Dostop do predmetnih nepremičnin je omogočen preko zemljišča v lasti Občine Bovec, ki se nahaja na severovzhodnem delu nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica. Na jugozahodni strani nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica se nahajajo novejši stanovanjski objekti.



6.0 DOLOČITEV POVRŠIN

Površini nepremičnin z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica sta povzeti iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
385/1	2213 Srpenica	690
385/5	2213 Srpenica	36

7.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pred oceno vrednosti obravnavanih nepremičnin sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki nam je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v predmetni soseski.

Na ponudbo in povpraševanje nepremičnin na lokalni ravni vplivajo različne spremembe:

- število prebivalstva, aktivno prebivalstvo, migracije,
- zaposlenost, kupna moč,
- gibanje prodajnih cen in najemnin za nepremičnine,
- gibanje prodajnih cen zemljišč,
- davčna zakonodaja,
- ponudba gradbenih storitev, konkurenca.

Stavbna zemljišča: Iz poročila za leto 2015 pa izhaja, da se je povprečna cena zemljišča na območju RS v primerjavi z letom 2014 znižala za 8,0 %. Iz letnega poročila za leto 2016 izhaja, da naj bi se povprečna cena zemljišča na območju RS v primerjavi z letom 2015 zvišala kar za tretjino – zaradi velike heterogenosti zemljišč za gradnjo stavb, glede na namen in upravni status ter velikost in kakovost, imajo povprečne cene in njihove medletne

primerjave zelo omejeno pojasnjevalno vrednost (v izračunu upoštevam rast cene za 5,0 %). Za leto 2017 upoštevam rast cen zemljišč za gradnjo za 3,0 %.

Po še preliminarnih podatkih smo leta 2016 evidentirali okoli 32 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Število stavb, delov stavb in zemljišč, ki so bili v teh poslih prodani, se je po posameznih vrstah nepremičnin zelo približalo tistemu iz rekordnega leta 2007.

V letu 2016 je bilo približno 62 odstotkov vrednosti prometa z nepremičninami realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), okoli 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski, storitveni in gostinski lokali), okoli 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo stavb, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči in ostalih 8 odstotkov z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Število evidentiranih poslov je bilo lani celo največje od leta 2007, ko smo jih začeli sistematično spremljati. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za slabo desetino, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo najmanjše, pa za skoraj 60 odstotkov.

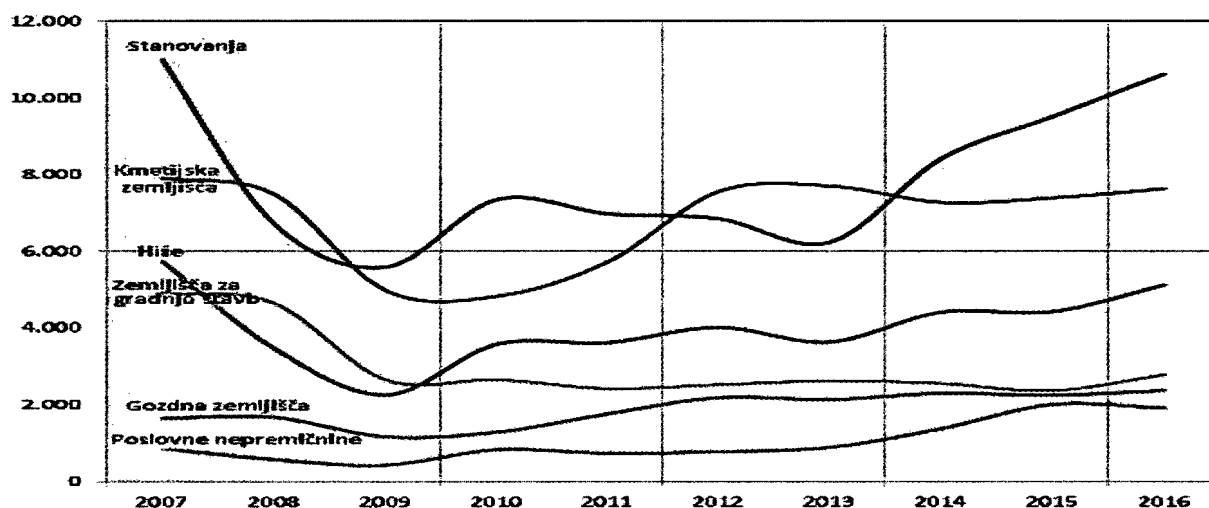
Skupna pogodbena vrednost evidentiranih poslov se je v primerjavi z letom 2015 povečala za približno četrtino, kar je največje povečanje od začetka spremljanja. Vrednost poslov je bila v primerjavi z letom 2013, ko je znašala okoli 1,3 milijarde evrov in je bila od začetka spremljanja najmanjša, kar za dve tretjini večja.

Po še preliminarnih podatkih za leto 2016 je pričakovati, da bo evidentirano končno število prodanih stanovanjskih nepremičnin zelo blizu rekordnega, ki smo ga zabeležili leta 2007. Rast števila prodanih stanovanjskih nepremičnin se je lani nadaljevala tretje leto zapored. Za razliko od leta 2015, ko se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo izključno na račun prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah, se je lani opazno povečalo tudi število prodaj hiš, celo več kakor stanovanj. V primerjavi z letom 2015 se je število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš skupno povečalo za 13 odstotkov. V primerjavi z letom 2013 se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo kar za 60 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2007 manjše le še za okoli 5 odstotkov.

Glede na preliminarne podatke je skupna prodaja pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov lani upadla. Kljub temu je glede na razmeroma ugodne gospodarske okoliščine, nizke obrestne mere in naraščanje naložbene privlačnosti nepremičnin pričakovati tudi postopno povečevanje dejavnosti trga poslovnih nepremičnin.

Po tem, ko je leta 2015 dosegla dno, je lani končno oživila tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Glede na preliminarne podatke se je število prodaj v primerjavi z letom 2015 povečalo za okoli šestino, kar bi lahko bila napoved skorajšnjega začetka novega investicijskega cikla.

Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007 - 2016



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za večstanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe in tako dalje), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča.

V Sloveniji je razpoložljivost zazidljivih zemljišč v največji meri odvisna od občinskih prostorskih načrtov (OPN), ki pa morajo biti v skladu z državno prostorsko politiko oziroma državnim strateškim prostorskim načrtom. Aktualna občinska prostorska politika in dinamika sprejemanja prostorskih načrtov imata tako na posameznem območju ključno vlogo pri spremembah namembnosti zemljišč v zazidljiva zemljišča.

Za glavno mesto in druga večja mesta je zaradi tržno čimbolj učinkovite izrabe prostora značilno, da že dalj časa prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov. V mestnih središčih, kjer novih nezazidanih zemljišč praktično ni na voljo, obstaja tudi stalno povpraševanje po pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo. Na obrobjih mest in podeželju pa je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih tesno povezano s tradicijo gradnje družinskih hiš v lastni režiji. Povpraševanje po stanovanjih se tu dejansko preusmeri v povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš.

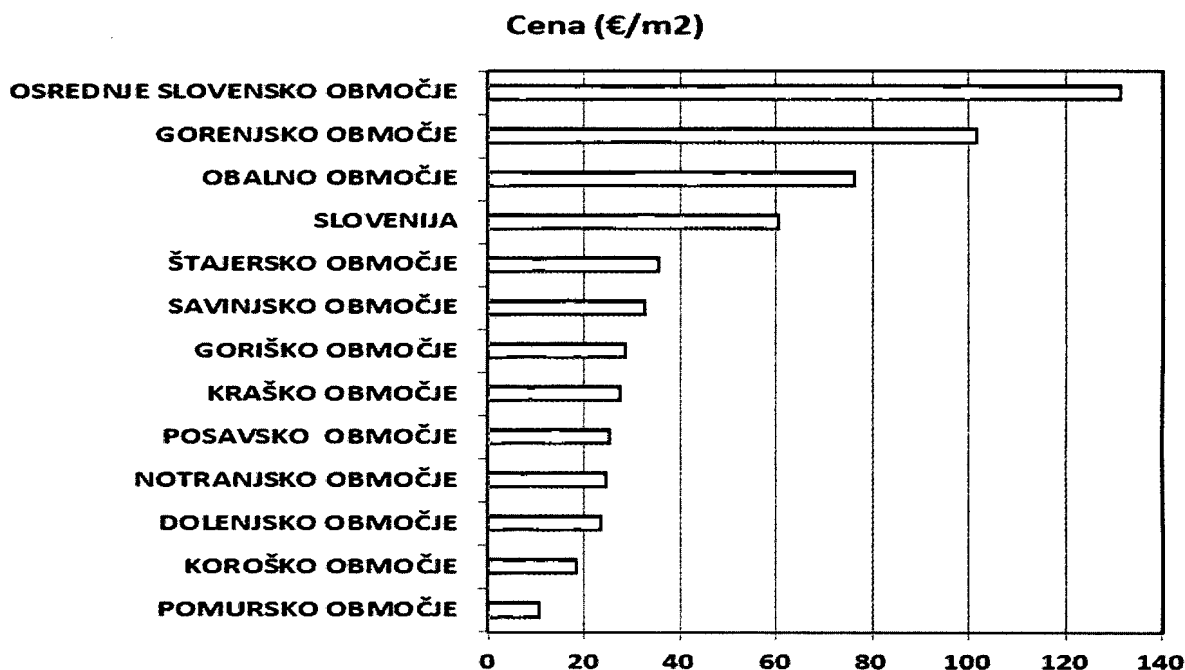
Nepremičninska kriza, ki je pri nas nastopila leta 2008, je najbolj prizadela prav trg zemljišč za gradnjo stavb, ki je prve znake oživitve pokazal šele lansko leto. Zaradi ustavitve investicijske dejavnosti in gradnje za trg je v tem času trgovanje z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb skoraj povsem zamrlo. Krizi nepremičninskega trga pa se niso izognila niti zemljišča za gradnjo družinskih hiš, saj se je tudi njihov promet v letih 2008 in 2009 precej zmanjšal, se nato nekoliko okrepil in se po letu 2011 vse do lani ustalil na precej nižji ravni kot pred nastopom krize.

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb se je v zadnjem letu opazno povečalo. Lani smo evidentirali okoli 2800 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je največ po letu 2009, ko so se po nastopu krize nepremičninskega trga investicije v zazidljiva zemljišča in novogradnje za trg povsem ustavile. V primerjavi z letom 2015, ko je bilo evidentirano število prodaj najmanjše, se je povečalo za 17 odstotkov. Blizu 85 odstotkov evidentiranih prodaj so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, skoraj 15 odstotkov pa za gradnjo industrijskih objektov in poslovnih zgradb. Število prodaj zemljišč za gradnjo večjih večstanovanjskih stavb je bilo še vedno zanemarljivo.

Bolj ali manj močan trend rasti prometa z zazidljivimi zemljišči je bilo zaznati na vseh območjih države, razen na Savinjskem in Kraškem območju, kjer se je nadaljeval zmeren trend padanja števila prodaj. Predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, smo največjo rast števila prodaj zabeležili na Štajerskem območju, kjer je prednjačila okolica Maribora.

Leta 2016 je bila povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb 61 €/m² in je v primerjavi z letom 2015 zrasla za tretjino (zaradi velike heterogenosti zemljišč za gradnjo stavb, glede na namen in upravni status ter velikost in kakovost, imajo povprečne cene in njihove medletne primerjave zelo omejeno pojasnjevalno vrednost). Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju 1350 m² površine, kar je okoli 250 m² več kakor leto prej.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2016



8.0 ANALIZA LOKACIJE

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., Mahle – Letrika Šempeter, 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 živilska industrija d.d., Salonit Anhovo gradbeni materiali 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 Mahle - Letrika 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. Družba HIT, do nedavnega zelo uspešna družba, ki zaposluje veliko število mladih, je zaradi padca standarda večinskih italijanskih gostov in napačnih poslovnih odločitev zašla v likvidnostne težave, kar lahko povzroči spremembe v Mestni občini Nova Gorica in v regiji.

Iz gospodarskega vidika sodi Goriška regija med razvitejše regije v državi. To ji omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno v Posočju, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu.

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

km², v Goriški regiji 51,25 in v Mestni občini Nova Gorica 114,67 prebivalca na km². 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 Bovec sodi po prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvaliteta prostora kot ena izmed naj prepoznavnejših občin v RS. Občina je v celotnem območju EPO Julijske Alpe, 79% ozemlja pokriva območje državnega parka TNP, po ohranjenosti krajine in arhitekturne dediščine sodi med najboljše ohranjenimi. V naravni prvobitnosti, njenih ohranjenih in čistih vodotokih Bovška gradi svojo prihodnost. Prav ta območja (predvsem reka Soča s pritoki) predstavljajo tudi naravni potencial bovškega razvoja in gospodarstva. Strateška usmeritev bovške občine je v nadaljnjem razvoju turizma kot dejavnost, ki je opredeljena tudi v Strategiji prostorskega razvoja (SPRS), iz katere izhaja, da je Bovec turistično območje državnega pomena. Bovec ima kot eno redkih naselij v regiji tudi športno letališče, ki se uporablja tudi kot heliport za potrebe obrambe in reševanja.

Glede naravnih surovin je bil edini delujoči kamnolom krede v Srpenici, ki pa je zaradi preusmeritve proizvodnje in novih tehnologij v fazi zapiranja in sanacije. Občina nima lastnega odlagališča odpadkov, zato sodeluje pri projektu skupnega regijskega odlagališča z ostalimi občinami Severno primorske regije. Proizvodne dejavnosti so koncentrirane predvsem v obstoječih industrijskih conah Bovec in Srpenica. Velika ovira pa je slaba dostopnost in zaprtost doline z ostalimi občinami v regiji. Vzporedno s krizo se v občini povečuje število nezaposlenih kot posledica padca prometa in stečajev različnih družb.

9.0 OCENA VREDNOSTI

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, sta nepremičnini z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica po osnovni namenski rabi opredeljeni kot stavbni zemljišči, na katerih je dovoljena stanovanjska gradnja. Nepremičnina z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica obkroža nepremičnino z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica, zato je potrebno obe nepremičnini obravnavati kot enotno zemljišče. Obe nepremičnini sicer imata zagotovljen dostop preko zemljišča v lasti Občine Bovec, ki pa ni dovolj širok za potrebe izvedbe stanovanjske stavbe. Navedeni nepremičnini sta ozke (širina cca 10 m) in podolgovate oblike, tako da samostojna gradnja stanovanjske stavbe na navedenih nepremičninah ni mogoč. Gradnja bi bila možna z izvedbo komasacije vseh nepozidanih parcel na tem območju. Vse zgoraj navedeno bom upošteval pri določitvi vrednosti navedenih nepremičnin – vpliv obremenitve.

Vrednost nepremičnin z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica ocenim po načinu tržnih primerjav. V ta namen sem na območju naselja Srpenica aplikacije

Trgroskop (Geodetska uprava RS) pridobil primerljive prodaje zemljišč od leta 2015 dalje in sicer:

- ID pravnega posla 271403, zemljišče ob kompleksu TKK Srpenica, zemljišče namenjeno poslovni pozidavi, zemljišče nepravilne trapezne oblike, velikost zemljišča 741 m², prodano v mesecu juniju 2016 za ceno 21,00 €/m²,
- ID pravnega posla 244254, zemljišče v osrednjem predelu naselja Srpenica, zemljišče se je funkcionalno pripojilo stanovanjski stavbi, zemljišče nepravilne pravokotne oblike, velikost zemljišča 311 m², prodano v mesecu juniju 2015 za ceno 16,10 €/m²,
- ID pravnega posla 276515, zemljišče ob kompleksu TKK Srpenica, zemljišče namenjeno poslovni pozidavi, zemljišče nepravilne trapezne oblike, velikost zemljišča 924 m², prodano v mesecu juliju 2016 za ceno 21,65 €/m².

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA - VANO ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina zemljišča	*726 m ²	741 m ²	311 m ²	924 m ²
Prodajna cena	/	21,00 €/m ²	16,10 €/m ²	21,65 €/m ²
- vpliv površine	/	0	- 5,0 %	+ 2,0 %
- vpliv namembnosti	/	+ 5,0 %	0	+ 5,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,5 %	+ 1,0 %	+ 5,5 %
- vpliv oblike	/	- 5,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv obremenitve	/	- 30,0 %	0	- 30,0 %
- vpliv lokacije	/	0	0	0
VPLIVI SKUPAJ	/	- 24,5 %	- 9,0 %	- 22,5 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	15,85 €/m ²	14,65 €/m ²	16,80 €/m ²
SREDNJA VREDNOST		15,77 €/m ²		
Z A O K R O Ž E N O :		15,80 €/m²		

* skupna površina predmetnih nepremičnin

Izračun vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica:

$$V_n = 690 \text{ m}^2 \times 15,80 \text{ €/m}^2$$

$$V_n = 10.902,00 \text{ €}$$

Izračun vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica:

$$V_n = 36 \text{ m}^2 \times 15,80 \text{ €/m}^2$$

$$V_n = 568,80 \text{ €}$$

10.0 ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica 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 nepremičnin z ID znaki parcela 2213 385/1 in 2213 385/5 obe k.o. 2213 Srpenica.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost na dan 05. 04. 2018 zaokroženo:

- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Rose Barberio, Via Florens 143, 87055 San Giovanni in Fiore, Italija 2.460,00 €,
- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Giovannia Barberio, Via Francavilla 42, 98039 Taormina – Trappitell, Italia 2.460,00 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Ricarda Fregola, Via Garibaldi 5/510, Merano, Italija 1.812,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Rose Fregola, Via T. Campanella 151/A, Catanzaro, Italija 1.812,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/1 k.o. 2213 Srpenica last Angela Andrea Fregola, Via R. Carbonari 11, Catanzaro, Italija 1.812,50 €,
- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Rose Barberio, Via Florens 143, 87055 San Giovanni in Fiore, Italija 128,30 €,
- solastninskega deleža do 19/80 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Giovannia Barberio, Via Francavilla 42, 98039 Taormina – Trappitell, Italia 128,30 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Ricarda Fregola, Via Garibaldi 5/510, Merano, Italija 94,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Rose Fregola, Via T. Campanella 151/A, Catanzaro, Italija 94,50 €,
- solastninskega deleža do 7/40 nepremičnine z ID znakom parcela 2213 385/5 k.o. 2213 Srpenica last Angela Andrea Fregola, Via R. Carbonari 11, Catanzaro, Italija 94,50 €.

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

