

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

**stanovanje štev. 3 v 1. nadstropju
večstanovanjske stavbe na naslovu
Kot 24, 5230 Bovec**

(ID znak del stavbe – stanovanje ni vpisano v ZK)

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 nepremičnine – stanovanje števil. 3 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Kot 24, 5230 Bovec

V skladu z vašim sklepom I 57/2020 z dne 17. 10. 2022 v izvršilni zadevi upnika: JULIA SACHERI, Jella – Lepmann Str. 38, 61673 München, Nemčija, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Mag. dr. Mirko Silvo Tishler d.o.o. iz Ljubljane, zoper dolžnika: GREGOR KOBAL, Kot 24, Bovec, sem ocenil tržno vrednost stanovanja števil. 3 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – števil. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec.

Predmetna nepremičnina ni vpisana v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Lastnik navedenega stanovanja je Gregor Kobal, Kot 24, 5230 Bovec.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti predmetnega stanovanja za potrebe Okrajnega sodišča v Tolminu.

Notranji ogled zgoraj navedenega stanovanja mi ni bil omogočen. Tržno vrednost predmetnega stanovanja sem ocenil na podlagi zunanega ogleda, podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS), zemljiško knjižnega izpiska ter na podlagi podatkov pridobljenih s strani kolega sodnega cenilca.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost stanovanja števil. 3 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – števil. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec na dan 07. 12. 2022:

81.600,00 €

(z besedo: enainosemdesettisočststo in 00/100 €)

Nova Gorica, 12. 12. 2022

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



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 nepremičnine, ki je 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 07. 12. 2022 osebno opravil zunanji ogled stanovanja štev. 3 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – štev. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec. Notranji ogled predmetnega stanovanja mi ni bil omogočen. Na ogledu ni bilo dolžnika kot tudi ne predstavnika upnika

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



2.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- v cenitvi je stanovanje obravnavano ob upoštevanju sedanjega predvidenega fizičnega stanja predmetne nepremičnine,
- v cenitvi so pri gradbeni nepremičnini 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,
- stanovanje šte. 3 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – šte. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec ni vknjižena v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu,
- predmet ocenjevanja je nepremičnina - stanovanja šte. 3 v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – šte. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec,
- površine prostorov stanovanja 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 predmetnega stanovanja. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

4.0 CENILNI PRISTOPI

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

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

Način tržnih primerjav

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

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zapolenbe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenu 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 (najemnina) 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

Večstanovanjska stavba – števil. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec se nahaja v neposredni bližini centra mesta Bovec. Območje, na katerem se nahaja navedena stavba, je pozidano večinoma s starejšo enostanovanjsko in večstanovanjsko strnjeno gradnjo ter z objekti namenjenimi poslovni, trgovski in turistični dejavnosti in je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodniki za pešce, javna razsvetljava, kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, NN omrežje, TK omrežje in KaTV omrežje. Dostop do navedene stavbe je omogočen iz asfaltirane in kategorizirane občinske javne ceste z oznako 019651. Navedena stavba se nahaja na parc. št. 782/1 k.o. 2207 Bovec.



Prikaz območja, na katerem se nahaja stavba števil. 326 k.o. 2207 Bovec



Parc. št. 782/1 k.o. 2207 Bovec, na kateri se nahaja stavba števil. 326

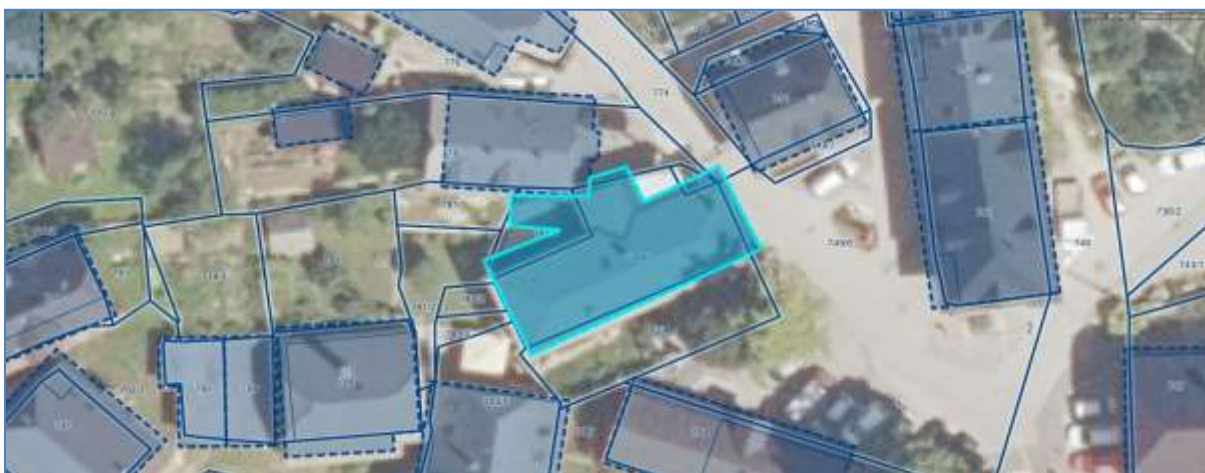
Za nepremičnino s parc. št. 782/1 k.o. 2207 Bovec, na kateri se nahaja večstanovanjska stavba na naslovu Kot 24, 5230 Bovec, velja sledeče:

- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bovec (Uradni list RS, števil. 119/2008 in 43/2014),
- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.



Osnovna namenska raba

Večstanovanjska stavba – števil. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec je bila po podatkih pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS) zgrajena leta 1924. Streha in fasada navedene stavbe sta bili obnovljeni leta 1999. Navedena stavba sestoji iz pritličja in nadstropja. V navedeni stavbi se nahajajo štiri stanovanja. Temelji zgoraj navedene večstanovanjske stavbe so kamnite pasovne izvedbe. Nosilni zidovi stavbe so zidani iz kamna, predelne stene so zidane iz opeke. Stropni plošči sta lesene izvedbe. Strešna konstrukcija je lesena štirikapnica, kritina je iz ravnih salonitnih plošč, kleparski izdelki so iz barvane pločevine. Fasada stavbe je ometana in ni toplotno izolirana, izveden je zaključni obrizg.



Stavba števil. 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec



Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, mi notranji ogled predmetnega stanovanja ni bil omogočen. Opis predmetnega stanovanja podajam na podlagi zunanjšega ogleda, podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS), zemljiško knjižnega izpiska ter na podlagi podatkov pridobljenih s strani kolega sodnega cenilca.

Predmetno stanovanje šte. 3 se nahaja v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – šte. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec in je orientirano na sever in jug. Predmetno stanovanje predstavljajo sledeči prostori: hodnik, kuhinja, dnevni prostor, soba (i) in kopalnica. Pri oceni vrednosti predmetnega stanovanja predpostavim, da so prostori stanovanja standardne finalne obdelave. V kuhinji, dnevnem prostoru in v sobi je položen tlak standardne izvedbe (keramične ploščice, lamelni parket ali topli pod), v kopalnici so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani standardni sanitarni elementi. Stene v vseh prostorih so ometane in slikane. Okna stanovanja so bila zamenjana, so lesene izvedbe z dvojno zasteklitvijo in opremljena z lesenimi polkni. Vsa notranja in vhodna vrata so lesene izvedbe. Vodovodna napeljava je podometne izvedbe, ravno tako je podometne izvedbe električna napeljava za potrebe priključkov in razsvetljave. Predpostavim, daje ogrevanje stanovanja urejeno s pečjo na trda goriva oziroma z električnimi grelnimi elementi. Stanovanje ni opremljeno z domofonom.

6.0 DOLOČITEV POVRŠIN

Neto tlorisna površina (NTP) predmetnega stanovanja je povzeta iz sklepa Okrajnega sodišča v Tolminu I 57/2020. Ker predmetno stanovanje nima balkona in kletnega prostora ocenjujem, da je uporabna površina (UP) enaka neto tlorisni površini (NTP).

Neto tlorisna površina (NTP) in uporabna površina (UP) stanovanja šte. 3, ki se nahaja v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – šte. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec, znaša **54,61 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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 zplembe 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.

Za izračun tržne vrednosti predmetnega stanovanja bom uporabil način tržnih primerjav kot najprimernejši način za ocenjevanje vrednosti na območjih, kjer je na razpolago dovolj primerljivih transakcij. V ta namen sem pridobil podatke o primerljivih prodajah stanovanj na območju mesta Bovec, ki so bile prodane v krajšem obdobju.

Prodaj stanovanj na območju mesta Bovec (razen počitniških apartmajev v Kaninski vasi) je sorazmerno malo. Posledično povzamem primerljive prodaje stanovanj na območju mesta Bovec od leta 2019 dalje.

V nadaljevanju podajam opis primerljivih prodaj stanovanj na podlagi podatkov pridobljenih iz aplikacije Trgoskop in podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS), podatkov pridobljenih s strani kolega sodnega cenilca in na podlagi zunanje ogleda spodaj navedenih stanovanj in sicer:

1. ID pravnega posla 672215, štirisobno stanovanje v večstanovanjski stavbi na ulici Brdo v Bovcu, NTP = 82,90 m², UP = 74,30 m², objekt je bil zgrajen leta 1982, fasada stavbe je toplotno izolirana, stanovanje se nahaja v 2. nadstropju, stanovanje boljše finalne obdelave, stanovanje prodano v mesecu septembru 2022 za ceno 162.000,00 € oziroma 1.954,16 €/m² NTP,
2. ID pravnega posla 639315, štirisobno stanovanje v večstanovanjski stavbi na ulici Brdo v Bovcu, NTP = 76,10 m², UP = 68,60 m², objekt je bil zgrajen leta 1978, fasada stavbe je toplotno izolirana, stanovanje se nahaja v pritličju, stanovanje boljše finalne obdelave, stanovanje prodano v mesecu januarju 2022 za ceno 148.000,00 € oziroma 1.944,81 €/m² NTP,
3. ID pravnega posla 434983, dvosobno stanovanje v večstanovanjski stavbi na ulici Trg golobarskih žrtev v Bovcu, NTP = 48,80 m², UP = 39,50 m², objekt je bil obnovljen leta 1989, fasada stavbe je toplotno izolirana, stanovanje se nahaja v 1. nadstropju, stanovanje standardne finalne obdelave, stanovanje prodano v mesecu maju 2019 za ceno 70.500,00 € oziroma 1.444,67 €/m² NTP,
4. ID pravnega posla 429196, trisobno stanovanje v večstanovanjski stavbi na ulici Ledina v Bovcu, NTP = 72,30 m², UP = 55,20 m², objekt je bil zgrajen leta 1961, obnovljeni streha in fasada stavbe, fasada stavbe je toplotno izolirana, stanovanje se nahaja v 1. nadstropju, stanovanje standardne finalne obdelave, stanovanje prodano v mesecu maju 2019 za ceno 98.000,00 € oziroma 1.355,46 €/m² NTP.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVN A-VANO STANOV.	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA	ČETRТА PRIMERLJ. PRODAJA
NTP stanovanja	54,61 m ²	82,90 m ²	76,10 m ²	48,80 m ²	72,30 m ²
UP stanovanja	54,61 m ²	74,30 m ²	68,60 m ²	39,50 m ²	55,20 m ²
UP / NTP	1,00	0,90	0,90	0,81	0,76
Leto izgradnje	1924	1982	1978	1989	1961
Prodajna cena	/	162.000,00 €	148.000,00 €	70.500,00 €	98.000,00 €
Prodajna cena na NTP	/	1.954,16 €/m ²	1.944,81 €/m ²	1.444,67 €/m ²	1.355,46 €/m ²
Datum prodaje	/	septemb. 2022	januar 2022	maj 2019	maj 2019
- vpliv UP / NTP	/	+ 5,2 %	+ 4,9 %	+ 9,5 %	+ 11,8 %
- vpliv površine	/	+ 8,0 %	+ 6,0 %	- 2,0 %	+ 6,5 %
- vpliv izvedbe objekta	/	- 20,0 %	- 20,0 %	- 25,0 %	- 15,0 %
- vpliv izv. in obn. stan.	/	- 12,0 %	- 12,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	0	+ 5,0 %	+ 25,0 %	+ 25,0 %
- vpliv makro lokacije	/	- 5,0 %	- 5,0 %	0	- 5,0 %
- vpliv mikro lokacije	/	0	- 3,0 %	0	0
VPLIVI SKUPAJ	/	- 23,8 %	- 24,1 %	+ 2,5 %	+ 18,3 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	1.489,07 €/m ²	1.476,11 €/m ²	1.480,79 €/m ²	1.603,51 €/m ²
PONDER		30,0 %	30,0 %	30,0 %	10,0 %
VREDNOST / m ² NTP		1.494,14 €/m ²			
VREDNOST NEPREMIČNINE		81.594,98 €			
ZAOKROŽENO:		81.600,00 €			

Vpliv površine stanovanja – običajno je vrednost na enoto odvisna od velikosti, cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti. To je splošno poznano tako pri stanovanjih, stanovanjskih stavbah in zemljiščih

Vpliv UP / NTP – višja kot je vrednost UP / NTP večja je stopnja finalne obdelave prostorov stavbe. Posledično je potrebno izvesti prilagoditev primerljivih prodaj

Vpliv starosti stavbe, finalne obdelave – razlike v stanju izboljšav (zaradi staranja in ne/ohranjenosti) vplivajo na cene in vrednosti. Dejansko stanje izboljšav pogosto pomembno vpliva na ceno in vrednost od kronološke starosti. Razlike v stanju izboljšav so izražene z upoštevanjem dejanske starosti

Vpliv datuma prodaje – analiza prodajnih cen stanovanj po podatkih Geodetske uprave RS kaže na dvig cen stanovanj v zadnjem obdobju

Vpliv lokacije – lokacije prve, druge in četrte primerljive prodaje navedenih stanovanj je po moji oceni na boljši lokaciji od lokacije predmetnega stanovanja

8.0 ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine - stanovanje števil. 3, ki se nahaja v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – števil. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec, sem uporabil način tržnih primerjav.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnine - stanovanje števil. 3, ki se nahaja v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe – števil. stavbe 326 k.o. 2207 Bovec na naslovu Kot 24, 5230 Bovec, na dan 07. 12. 2022 zaokroženo:

81.600,00 €

(z besedo: enainosemdesettisočšeststo in 00/100 €)

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

