

VS0027119330

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
PREJETO

03-06-2016

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

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** Gradbene nepremičnine na naslovu Dolje 13, Tolmin, na zemljišču parcele št. 31/1-0 in 31/2-0, obe v k.o. 2233-Dolje

**Naročnik:** OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Mestni trg 1, 5220 TOLMIN,  
v izvršilni zadevi In 1/2005,  
upnica  
**ZAVAROVALNICA TRIGLAV D.D.**  
Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana  
dolžnik  
**Ivan ČUJEC, Dolje 13, Tolmin**



Nova Gorica, maj 2016

## 1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

Po sklepu Okrajnega sodišča v Tolminu v izvršilni zadevi In 1/2005 z dne 10.2.2016, upnika **ZAVAROVALNICA TRIGLAV D.D.**, Miklošičeva cesta 19, Ljubljana zaradi izterjave 22.160,78 SIT in 894.433,20 SIT spp, zoper dolžnika **Ivan ČUJEC**, Dolje 13, Tolmin, sem ocenil tržno vrednost solastniškega deleža do 2/3 nepremičnine, parcele št. 31/1-0 k.o. 2233 - Dolje – zemljišče 392 m<sup>2</sup> in parc. št. 31/2-0 k.o. 2233 - Dolje – zemljišče 111 m<sup>2</sup>. V naravi je na parceli št. 31/2-0 k.o. 2233 - Dolje pritlična, podkletena stanovanjska hiša z mansardnim podstrešjem Dolje 13, Tolmin, v katastru stavb ID št. 2233-251 neto tlorisne površine 192,18 m<sup>2</sup> ter na parceli št. 31/1-0 k.o. 2233 - Dolje pritlično poslopje, garaža, v katastru stavb ID št. 2233-418, neto tlorisne površine 19,86 m<sup>2</sup>.

<b>Namen cenitve:</b>	Določitev tržne vrednost nepremičnin v izvršilni zadevi
<b>Vrsta vrednosti:</b>	Tržna vrednost

### **TRŽNA VREDNOST cenjenih nepremičnin znaša 72.330 € od tega parcela:**

- št. 31/1-0 k.o. 2233 – Dolje – 13.800 €,
- št. 31/2-0 k.o. 2233 – Dolje – 58.530 €.

Pri določitvi vrednosti idealnega deleža nepremičnin upoštevam odstavek iz 178.čl. ZIZ ki navaja »Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice«. Po prodaji idealnega deleža nepremičnin ostane na nepremičnini lastninska pravica drugih idealnih deležev, zato bo potrebno po prodaji urediti lastniška razmerja. Te stroške ocenjujem na cca 10% vrednosti ocenjenega deleža nepremičnine.

### **TRŽNA VREDNOST solastniškega deleža do 2/3 predmetnih nepremičnine znaša 43.400 € od tega:**

- parcela št. 31/1-0 k.o. 2233 – Dolje – 8.300 €,
- parcela št. 31/2-0 k.o. 2233 – Dolje – 35.100 €.

<b>Poročilo velja na</b>	dan izpisa dne 31.5.2016, po stanju na dan ogleda dne 16.5.2016
<b>Lastniki:</b>	Po stanju na dan cenitve: <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcele št. 31/1-0 in 31/2-0, obe v k.o. 2233-Dolje: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aljaž Čujec, Podbrdo 063A, 5243 Podbrdo do 1/3;</li> <li>- Ivan Čujec, Dolje 13, 5220 Tolmin do 2/3</li> </ul> </li> </ul>
<b>Osnove cenitve:</b>	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavno vrednostni način in način tržnih primerjav.

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;
- Po podatkih portala PISO je osnovna namenska raba parcele št. 31/1-0 in 31/2-0, obe v k.o. 2233-Dolje, **stavbno zemljišče**;
- V izpisku iz zemljiške knjige je vknjižena hipoteka v korist Zavarovalnice Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana;
- Izmere prostorov, ki so izmerjene ob ogledu, so obravnavane skladno s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine za nadaljnjo obdelavo;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.5.2015 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 poročila, 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.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

je definiran kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri kupec in prodajalec delujeta previdno, razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

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.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2013 in jih navajam:

- **nepremičnina** - zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura),
- **posest** – vse pravice, deleži in koristi povezani z lastništvom (nepremičnino),
- **tržna vrednost** - ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile,
- **tržna najemnina** – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

#### 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

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 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.

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

### **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 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 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 prebivalec; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,2 (v Sloveniji 1,3). 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. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 76 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (75 %). 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.



## 6. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

### 6.1. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

#### 6.1.1. PARCELA ŠT. 31/2-0 K.O. 2233 – DOLJE - STANOVANJSKA HIŠA DOLJE 13, TOLMIN

V pritlična, podkletena stanovanjska hiša z mansardnim podstrešjem na naslovu Dolje 13, Tolmin, je bila v osnovi zgrajena med letom 1922 in 1925. Leta 1985 je bil na vzhodu zgrajen prizidek dimenzij 3,85 x 8,55 m, izdelane so masivne stropne plošče, osnovni objekt je bil nadzidan, izdelana je bila nova dvokapna streha. Po potresu leta 1998 so bili zidovi injektirani ter izvedene jeklene protipotresne vezi. Zidovi so kamniti, v prizidku in na podstrešju so opečni, stropi so betonski, streha je lesena dvokapnica z mediteran kritino. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Mizarski izdelki so leseni, oljno opleskani. Okna so lesena, oljno opleskana z lesenimi polkni, eno okno je PVC. Vhodna vrata so aluminjaste izvedbe. Notranje stene so grobo in fino ometane samo v pritličju, v kleti so samo grobo ometane, v mansardi pa so brez ometa. Fasada je grobo in fino ometana, finalno obdelana, na južnem delu potrebna obnove. Notranje stene so opleskane, s keramiko so obložene v kuhinji med elementi ter v kopalnici do višine 2,0 m. Tlaki toplotno in zvočno niso izolirani, finalni tlak v pritličju je v glavnem topli pod, na hodniku in v kopalnici je keramika, na balkonu in na terasi tlaka ni. V kletni etaži je cementni estrih.

V na severni in zahodni strani vkopani kletni etaži so štiri povezane shrambe, v pritličju, ki ima vhod iz balkona na vzhodni strani, je hodnik, dnevna soba s spalnico, hodnik s stopniščem, kopalnica, manjša shramba, kuhinja in spalnica z izhodom na teraso. Mansardno podstrešje je neobdelano. Kopalnica je opremljena s kopalno kadjo, straniščno školjko, bidejem in umivalnikom.

V objektu je vodovodna in električna instalacija, razvodi so za razsvetljavo in gospodinjske priključke. Ogrevanje je lokalno.



Severna in vzhodna fasada

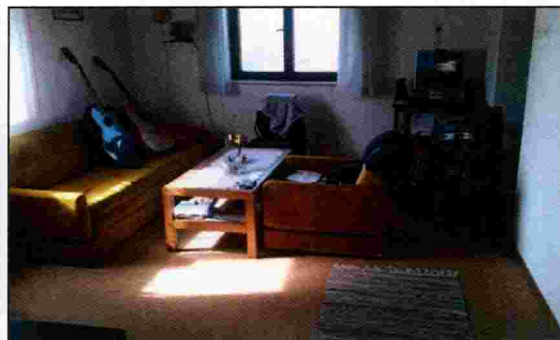


Južna fasada





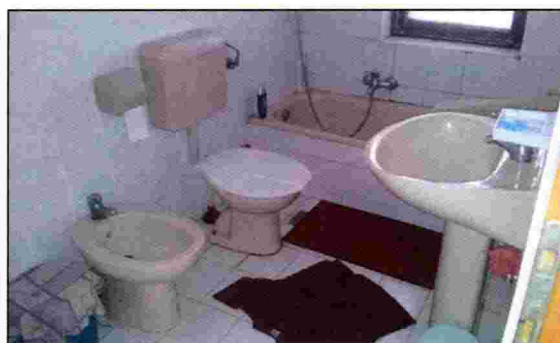
Kuhinja v pritličju



Dnevni prostor



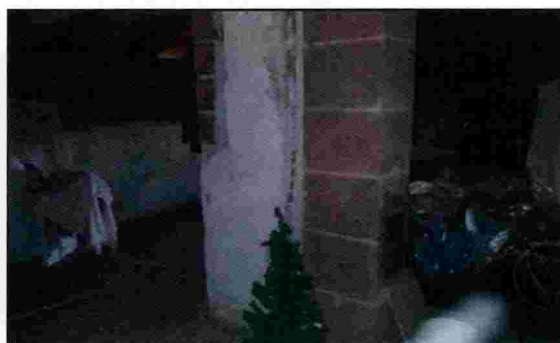
Spalnica v pritličju



Kopalnica v pritličju



Spalnica v pritličju



Neobdelana mansarda



Shramba v kleti



Shramba v kleti



Shramba v kleti

### 6.1.2. PARCELA ŠT. 31/1-0 K.O. 2233 - DOLJE – GARAŽA

Na parceli št. 31/1-0 k.o. 2233 - Dolje je pritlična garaža na betonskih stebrih na južni strani. Stropna plošča je masivna betonska, nosilni zidovi so opečni c cementnim obrizgom. Streha je lesena enokapnica, kritina je iz valovitih bitumenskih plošč. Na južni strani je leseno okno. Objekt je brez instalacij.



Severna fasada, vhod v objekt



Južna in zahodna fasada

### 6.2. NETO TLORISNA POVRŠINA

Za določitev neto tlorisne površine so mere izmerjene ob ogledu dne 16.5.2016 ob 9,00 uri v prisotnosti dolžnika Ivana Čujec

a. Stavba ID št. 2233-251 – Dolje 13, Tolmin

a. klet	
- shramba	25,46 m <sup>2</sup>
- shramba	13,37 m <sup>2</sup>
- shramba	7,43 m <sup>2</sup>
- shramba	15,04 m <sup>2</sup>
	61,30 m <sup>2</sup>

b. pritličje	
- hodnik	5,02 m <sup>2</sup>
- dnevna soba	15,55 m <sup>2</sup>
- spalnica	15,55 m <sup>2</sup>
- hodnik s stopniščem	5,00 m <sup>2</sup>
- kopalnica	5,30 m <sup>2</sup>
- shramba	0,75 m <sup>2</sup>
- kuhinja	10,66 m <sup>2</sup>
- soba	8,72 m <sup>2</sup>
- terasa	11,16 m <sup>2</sup>
- balkon	8,40 m <sup>2</sup>
	86,11 m <sup>2</sup>
c. nadstropje	
- neobdelano mansardno podstrešje	44,77 m <sup>2</sup>
	44,77 m <sup>2</sup>

$$P_{n1} = 61,30 \text{ m}^2 + 86,11 \text{ m}^2 + 44,77 \text{ m}^2$$

$$P_{n1} = 192,18 \text{ m}^2$$

**Celotna neto tlorisna površina stanovanjskega objekta na naslovu Dolje 13, Tolmin meri 192,18 m<sup>2</sup>, uporabna površina meri 66,55 m<sup>2</sup>.**

b. Stavba ID 2233-418 – garaža

$$P_{n2} = 19,86 \text{ m}^2$$

**Neto tlorisna površina garaže meri 19,86 m<sup>2</sup>.**

### 6.3. PODATKI O ZEMLJIŠČU

Predmetni nepremičnini se nahajata v naselju Dolje ob občinski cesti Tolmin – Kobarid. Parcele št. 31/1-0 k.o. 2233 - Dolje je nepravilne pravokotne oblike, južnega nagiba, na severnem obcestnem delu se nahaja garažni objekt. Zahodno je manjša parcela št. 31/2-0 k.o. 2233 - Dolje s stanovanjskim objektom Dolje 13, Tolmin. Zemljišče je južnega nagiba, skoraj v celoti pozidano. Objekt je priključen na električno in vodovodno omrežje, kanalizacija je speljana v greznico na izpraznjevanje. Odvoz komunalnih odpadkov je urejen. V neposredni okolici je posamična stanovanjska pozidava kombinirana z gospodarskimi poslopji.





Izris parcele iz PISO

## 7. OCENA VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 31/1-0 in 31/2-0 v k.o. 2233 Dolje je določena po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu, vrednost zemljišča pa po načinu tržnih primerjav.

### 7.1. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Sedanja vrednost obravnavane nepremičnine je določena po načinu tržnih primerjav ob upoštevanju makro in mikrolokacijske lege, velikosti in na to vezane možnosti sedanje in bodoče namenske rabe ter ob upoštevanju vplivov opaznih odklonov tržnih cen podobnih nepremičnin. V ta namen sem pridobil podatke o treh realiziranih transakcijah stanovanjskih hiš na območju Tolminske (Vir Trgoskop).

#### Primerljiva transakcija 1:

ID 226422. Enonadstropna stanovanjska hiša na naslovu Most na Soči 16A, zgrajena leta 1973, etažnosti K+P+1, neto tlorisne površine stavbe 244,60 m<sup>2</sup> (uporabna površina 93,40 m<sup>2</sup>), na zemljišču parcele št. 40/5-0 k.o. 2246 – Most na Soči površine 542 m<sup>2</sup>, je bila prodana 28.8.2015 za ceno 117.500 €, oz. za 480,38 € za m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

#### Primerljiva transakcija 2:

ID 263077. Enonadstropna stanovanjska hiša v Tolminu, Grajska ulica 8, zgrajena leta 1969, na parceli površine 456 m<sup>2</sup>. Neto tlorisna površina stavbe meri 159,60 m<sup>2</sup> (uporabna površina meri 70,60 m<sup>2</sup>). Prodana je bila 13.4.2016 za ceno 139.000 €, oz. za 870,39 € za m<sup>2</sup> tlorisne površine.

#### Primerljiva transakcija 3:

ID 263077. Enonadstropna stanovanjska hiša v Tolminu, Dijaška ulica 8, zgrajena leta 1965, na parceli površine 147 m<sup>2</sup>. Neto tlorisna površina stavbe meri 111,00 m<sup>2</sup>



(uporabna površina meri 51,90 m<sup>2</sup>). Prodana je bila 20.10.2015 za ceno 100.000 €, oz. za 900,90 € za m<sup>2</sup> tlorisne površine.

Prilagoditve:				
primerljive prodaje:		1. prim. prodaja	2. prim. prodaja	3. prim. prodaja
prodaja za datum prodaje		117.500,00 € 28.8.2015	139.000,00 € 13.4.2016	100.000,00 € 20.10.2015
velikost zemljišča v m <sup>2</sup>	503	542	456	147
velikost prostorov	192,18	244,60	159,60	111,00
cena na m <sup>2</sup>		480,38 €/m <sup>2</sup>	870,93 €/m <sup>2</sup>	900,90 €/m <sup>2</sup>
prilagoditve v %				
čas prodaje		-2	0	-1
velikost zemljišča		-2	2	5
velikost prostorov		2	-5	-15
starost		-15	-10	-10
stanje objekta		-5	-10	-5
uporabna površina	66,55	-5	-10	-10
dodatni objekti		5	5	5
lokacija		-10	-25	-25
Prilagoditve skupaj:		-32	-53	-56
Vrednost/m <sup>2</sup>		326,66 €/m <sup>2</sup>	409,34 €/m <sup>2</sup>	396,40 €/m <sup>2</sup>
Tržna vrednost na m <sup>2</sup> :			377,46 €/m <sup>2</sup>	
Vrednost nepremičnine			72.540,78 €	
<b>Zaokroženo:</b>			<b>72.540,00 €</b>	

Skupna vrednost predmetnih nepremičnin na naslovu Dolje 13, Tolmin, na zemljišču parcele št. 31/1-0 in 31/2-0 v k.o. 2233-Dolje, po načinu tržnih primerjav po mojem mnenju znaša zaokroženo 72.540 €.

## 7.2. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

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

Obravnavano zemljišče je stavbnega značaja, nahaja na območju stanovanjske pozidave in ima neposreden dostop iz asfaltirane ceste. Vrednost primerljivega stavbnega zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, ocenim po načinu tržnih primerjav ob upoštevanju makro in mikrolokacijske lege, velikosti in na to vezane možnosti sedanje in bodoče namenske rabe. V ta namen sem pridobil podatke o

treh zemljiščih, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na širšem območju naselja Dolje in okolice sicer:

1. Primerljivo zemljišče 1:

ID 655947. Zemljišče parcele 666/26 k.o. 2232-Volarje, površine 66 m<sup>2</sup>, se nahaja v naselju Volarje. Zemljišče je nepravilne oblike, primerno kot funkcionalno zemljišče stanovanjskega objekta. Prodano je bilo 5.8.2013 za ceno 1.386 €, cena za m<sup>2</sup> 21,00 €.

2. Primerljivo zemljišče 2:

ID 91045. Zemljišče parcele št. 41/8-0 k.o. 2257-Slap, površine 520 m<sup>2</sup> se nahaja v naselju Slap ob Idrijci, je skoraj pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbe enote. Prodano je bilo 14.1.2014 za ceno 15.000 €, cena za m<sup>2</sup> je 28,85 €.

3. Primerljivo zemljišče 3:

ID 626294. Zemljišče parcele št. 191/2-0 k.o. 2249-Volče, površine 89 m<sup>2</sup>, predstavlja funkcionalno zemljišče obstoječe stavbne enote v naselju Volče. Prodano je bilo 24.11.2013 za ceno 3.084 €, cena za m<sup>2</sup> je 34,65 €.

Prilagoditve				
primerljive prodaje		1.prim. prodaja	2.prim. prodaja	3.prim. prodaja
datum prodaje		5.8.2013	14.1.2014	5.8.2013
		1.386 €	15.000 €	3.084 €
velikost zemljišča v m <sup>2</sup>	392	66	520	89
cena na m <sup>2</sup>		21,00 €/m <sup>2</sup>	28,85 €/m <sup>2</sup>	34,65 €/m <sup>2</sup>
prilagoditve v %				
čas prodaje		-10	-5	-10
velikost zemljišča		-15	5	-15
oblika parcele		5	0	-5
konfiguracija terena		-10	-10	-10
uporabna vrednost		20	-10	10
lokacija		0	-10	-10
Prilagoditve skupaj		-10	-30	-40
Vrednost na m <sup>2</sup>		18,90 €/m <sup>2</sup>	20,19 €/m <sup>2</sup>	20,79 €/m <sup>2</sup>
Tržna vrednost/m <sup>2</sup>			19,96 €/m <sup>2</sup>	
<b>Zaokroženo</b>			<b>20,00 €/m<sup>2</sup></b>	

Zaokrožena vrednost m<sup>2</sup> obravnavanega zemljišča znaša:

$$C_z = 20,00 \text{ €/m}^2$$

**7.2.2. PARCELA ŠT. 31/2-0 K.O. 2233 DOLJE**

V portalu PEG je kot izhodišče za gradbeno vrednost (GOI) privzeta „enodružinska stanovanjska hiša kot samostojna stavba s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M (delno), 100 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, srednji cenovni razred“ za katerega je nadomestitveni strošek 727,40 €/m<sup>2</sup> in dodatni investicijski stroški v višini 12,5 %. Zaradi konkretnega odstopanja od osnovnega cenovnega standarda (gradbena, obrtniška, instalacijska izvedba, namembnost, velikost) ter faze izgradnje, zmanjšam izhodiščno ceno za 30 %, kar znaša zaokroženo 570 €/m<sup>2</sup>. Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen.

<b>Stanovanjska hiša Dolje 13, Tolmin</b>	
- neto tlorisna površina	192,18 m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek	570,00 €/m <sup>2</sup>
<b>nadomestitvena vrednost objekta :</b>	<b>109.542,60 €</b>
- vrednost kratkotrajnih elementov	45 % 49.294,17 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 % 60.248,43 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)	40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)	80 let
- Ocenjena starost KK	22 let
- Ocenjena starost DK	37 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov	27.111,79 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov	27.864,90 €
<b>Sedanja vrednost objekta</b>	<b>54.565,91 €</b>
Stavbno zemljišče	
- parcela št. 31/2-0 k.o. 2233 - Dolje	111 m <sup>2</sup>
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča	20 €/m <sup>2</sup>
- vrednost komunalne opreme	14 €/m <sup>2</sup>
<b>Vrednost zemljišča</b>	<b>3.774,00 €</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>	<b>58.339,91 €</b>
	303,57 €/m <sup>2</sup>

Skupna vrednost nepremičnine na naslovu Dolje 13, Tolmin, na zemljišču parcele št. 31/2-0 v k.o. 2233 Dolje, po nabavnovrednostnem načinu po mojem mnenju znaša zaokroženo 58.340 €.

**7.2.3. PARCELA ŠT. 32/1-0 K.O. 2233 DOLJE**

Nadomestitveni strošek za gospodarsko poslopje je določen na osnovi povprečne cene za podobne gospodarske objekte in znaša 325 €/m<sup>2</sup>. Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen z upoštevanje prilagoditve komunalne opreme za gospodarska poslopja.

<b>Pritlična garaža</b>		
- neto tlorisna površina		19,86 m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek		325,00 €/m <sup>2</sup>
<b>nadomestitvena vrednost objekta :</b>		<b>6.454,50 €</b>
- vrednost kratkotrajnih elementov	30 %	1.936,35 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	70 %	4.518,15 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		50 let
- Ocenjena starost KK		15 let
- Ocenjena starost DK		15 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		726,13 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		1.355,45 €
<b>Sedanja vrednost objekta</b>		<b>4.372,92 €</b>
<b>Stavbno zemljišče</b>		
- parcela št. 31/1-0 k.o. - 2233 - Dolje		392 m <sup>2</sup>
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča		20 €/m <sup>2</sup>
- vrednost komunalne opreme		4 €/m <sup>2</sup>
<b>Vrednost zemljišča</b>		<b>9.408,00 €</b>
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE</b>		<b>13.780,92 €</b>

Skupna vrednost nepremičnine na zemljišču parcele št. 32/1-0 k.o. 2233 Dolje, po nabavno vrednostnem načinu znaša zaokroženo 13.780,00 €.

## 8. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetne nepremičnine na zemljišču parcele št. 32/1-0 in 32/2-0, obe v k.o. 2233-Dolje skupne površine 503 m<sup>2</sup>, predstavljajo zaokroženo celoto s starejšo obnovljeno enonadstropno stanovanjsko hišo na naslovu Dolje 13, Tolmin z ločeno garažo. Nepremičnine se nahajajo na tržno manj zanimivi lokaciji neposredno ob lokalni cesti skozi naselje Dolje.

Pri oceni tržne vrednosti stanovanjske hiše, v katastru stavb ID št. 2233-251 neto tlorisne površine 192,18 m<sup>2</sup> na parceli št. 31/1-0 k.o. 2233 - Dolje površine 111 m<sup>2</sup> ter ločene garaže, v katastru stavb ID št. 2233-418, neto tlorisne površine 19,86 m<sup>2</sup>, na parceli št. 31/1 k.o. 2233 – Dolje površine 392 m<sup>2</sup>, sta uporabljena nabavnovrednosti način in način tržnih primerjav. Izračunani vrednosti se bistveno ne razlikujeta kar pomeni, da izkazujeta primerno vrednost. Ob upoštevanju enakega ponderja za oba načina menim, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine na naslovu Dolje 13, Tolmin, zaokroženo:

**72.330 €**

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



Tržna vrednost parcele št. 31/1-0 k.o. Dolje znaša **13.800 €**, ob upoštevanju zmanjšanja v višini 10% ker tudi po prodaji idealnega deleža na nepremičnini ostane lastninska pravica drugih idealnih deležev, katerih lastniška razmerja je potrebno po prodaji urediti, znaša idealni delež do 2/3 predmetne nepremičnine:

**8.300 €**

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

Tržna vrednost parcele št. 31/2-0 k.o. Dolje znaša **58.530 €**, ob upoštevanju zmanjšanja v višini 10% ker tudi po prodaji idealnega deleža na nepremičnini ostane lastninska pravica drugih idealnih deležev, katerih lastniška razmerja je potrebno po prodaji urediti, znaša idealni delež do 2/3 predmetne nepremičnine:

**35.100 €**

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

## 9. 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.

