

# OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- nepremičnina z ID znakom parcela 2246 2/2
- nepremičnina z ID znakom parcela 2246 2/5
- nepremičnina z ID znakom parcela 2246 2/7



Nova Gorica, julij 2023

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 nepremičnin z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7**

V skladu z vašim sklepom I 59/2019 v izvršilni zadevi upnika: LUCRATOR d.o.o., družba za poslovno svetovanje, Slovenska cesta 17, Ljubljana, ki ga zastopa direktorica Katja Taljat, zoper dolžnika: 1. VILJEM URH, Ulica padlih borcev 7, Tolmin in 2. JORDAN URH, Selca 106, Selca, sem ocenil tržno vrednost nepremičnin z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7.

Predmetne nepremičnine so vpisane v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiško knjižna solastnika predmetnih nepremičnin sta Viljem Urh, Ulica padlih borcev 7, 5220 Tolmin in Jordan Urh, Selca 106, 4227 Selca in sicer vsak do 1/2.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti predmetnih nepremičnin za potrebe Okrajnega sodišča v Tolminu.

**Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost nepremičnin z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 na dan 12. 06. 2023**

**1.195.100,00 €**

(z besedo: enmilijonstopetindevetdesettisočsto in 00/100 €)

Nova Gorica, 04. 07. 2023

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 nepremičnin, ki so predmet tega poročila in nimam osebne 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 v mesecu februarju 2018 za potrebe Okrajnega sodišča v Tolminu že opravil cenitev stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči (Hotel Lucija) na naslovu Most na Soči 57, 5216 Most na Soči. Zaradi časovne oddaljenosti, gibanja cen na slovenskem nepremičninskem trgu, porastu cen materiala in cen storitev v gradbeništvu ter razvoja turizma v Posočju, navedena cenitev ni več veljavna;
6. Sem dne 12. 06. 2023 osebno opravil zunanji in notranji ogled stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči (Hotel Lucija) na naslovu Most na Soči 57, 5216 Most na Soči. Ogled mi je omogočil g. Viljem Urh.

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 objekt obravnavan ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja,
- v cenitvi so pri gradbeni nepremičnini zajeti vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni sedANJI rabi objekta oziroma prostorov, ni pa upoštevana tehnološka in spremljajoča oprema,
- zemljišče obravnavanih parcel 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 12. 06. 2023,
- 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,
- predmetne nepremičnine so vknjižene 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 so nepremičnine z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7. Na navedenih nepremičninah se nahaja stavba štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči, ki v naravi predstavlja poslovni objekt – Hotel Lucija,
- površine stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči so bile povzete iz projektne dokumentacije, ki mi jo je posredoval g. Viljem Urh,
- 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 zaplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteno 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

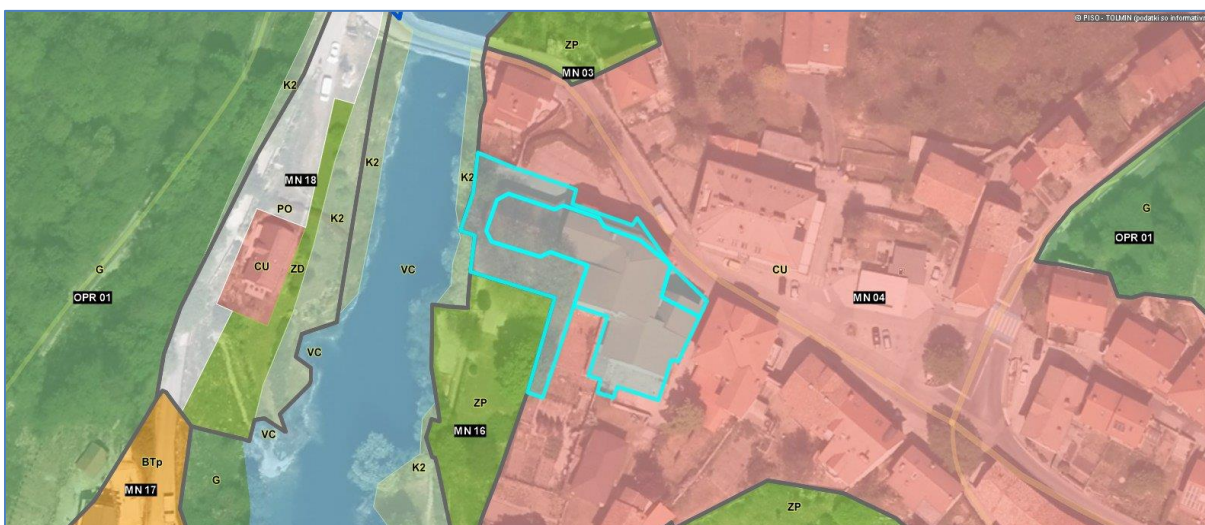
Nepremičnine z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 se nahajajo na skrajnem zahodnem predelu naselja Most na Soči in sicer v neposredni bližini sotočja rek Soča in Idrijca. Območje, na katerem se nahajajo navedene nepremičnine, je pozidano s strnjeno pozidavo in sicer s stanovanjskimi objekti in z objekti namenjeni poslovni dejavnosti ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Dostop do predmetnih nepremičnin je omogočen direktno iz državne ceste, ki vodi skozi naselje Most na Soči.



Prikaz območja, na katerem se nahajajo predmetne nepremičnine

Za nepremičnine z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 velja sledeče:

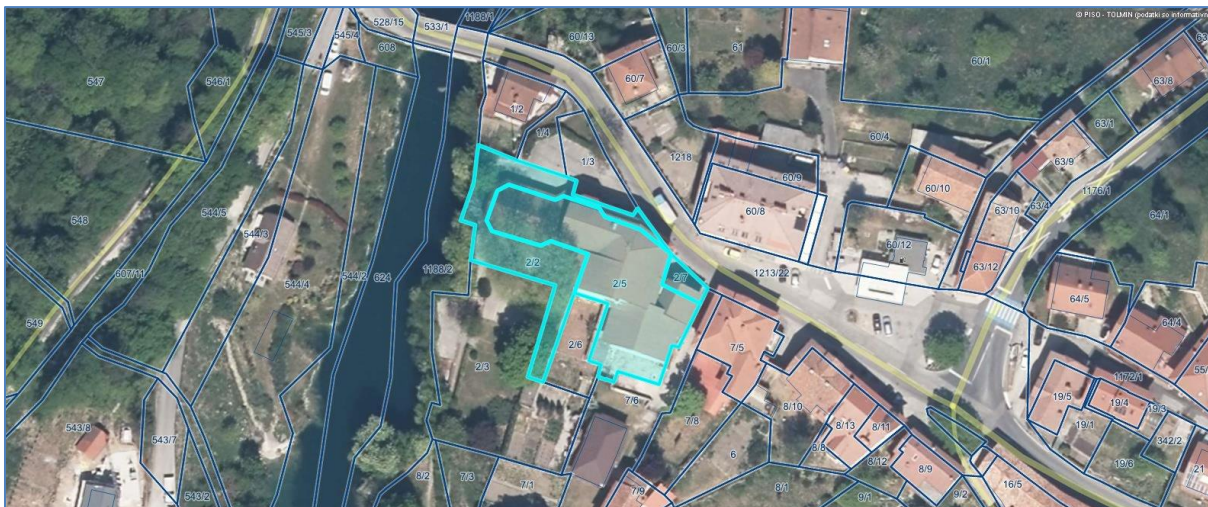
- predmetne nepremičnine se nahajata na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012),
- predmetne nepremičnine se nahajajo na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša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



Osnovna namenska raba

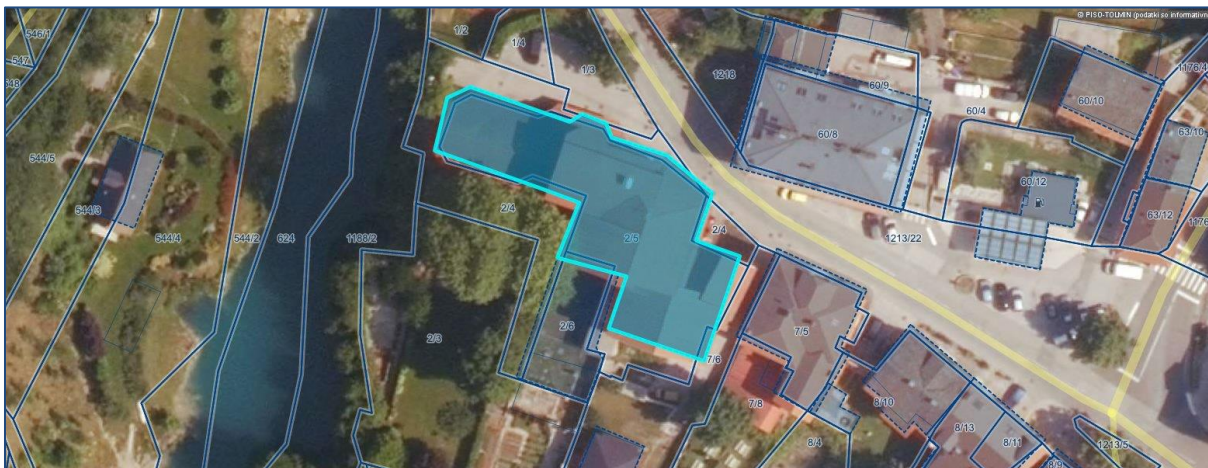


Nepremičnine z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 predstavljajo parcele nepravilnih oblik.



Nepremičnine z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 2246 2/7

Na nepremičnini z ID znakom parcela 2246 2/5 se nahaja stavba števil. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči, ki v naravi predstavlja gostinsko turistični objekt – Hotel Lucija na Mostu na Soči. Nepremičnina z ID znakom parcela 2246 2/2 se nahaja na jugozahodni strani prej navedene nepremičnine in v naravi predstavlja deloma parkovno površino in deloma parkirišče. Nepremičnina z ID znakom parcela 2246 2/7 v naravi predstavlja manjšo asfaltno površino. Prvotni del zgoraj navedene stavbe je bil zgrajen leta 1963, obnova prvotnega dela stavbe je bila izvedena leta 1985 in leta 1994. Prvotna stavba je bila temeljito obnovljena in dozidana leta 2002. Izvedena je bila nova strešna konstrukcija z opečno kritino, obnovljena je bila fasada z balkoni, deloma so bile obnovljene sanitarije v sobah hotelskega dela in sanitarije bifeja ter izvedena preureditev dvorane.



Stavba števil. 23 k.o. 2246 Most na Soči

Zgoraj navedena stavba sestoji iz kletne etaže – le delno, pritličja, dveh nadstropij in mansarde. Temelji in kletni zidovi stavbe so armiranobetonske izvedbe, ostali nosilni zidovi in predelne stene so zidane iz opeke, stropne konstrukcije, stopnišče in balkoni so masivne izvedbe. Strešna konstrukcija stavbe je lesena štirikapnica, kritina je korčna, kleparski izdelki so iz bakrene pločevine. Fasada stavbe je toplotno izolirana in barvana. Ograja balkonov je lesene masivne izvedbe. Okna so lesene izvedbe, zasteklitev je deloma dvojna, deloma je termopan zasteklitev. Okna na severni in deloma na vzhodni strani stavbe so opremljena z lesenimi polkni. Notranja vrata med prostori so ravno tako lesene izvedbe. Vhodna vrata so



lesena in deloma zastekljena. Ogrevanje prostorov je urejeno z radiatorji, ki so vezani na peč centralne kurjave, ki se nahaja v kletni etaži stavbe.



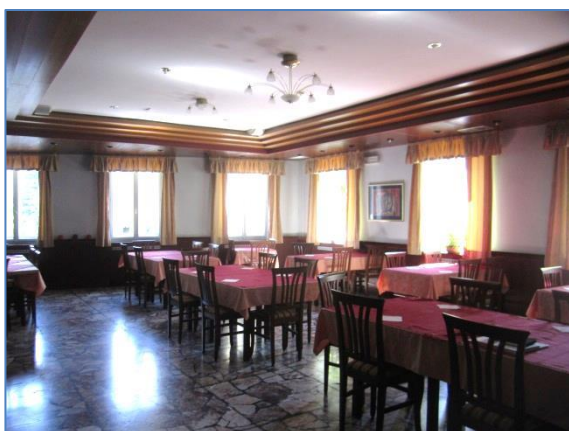
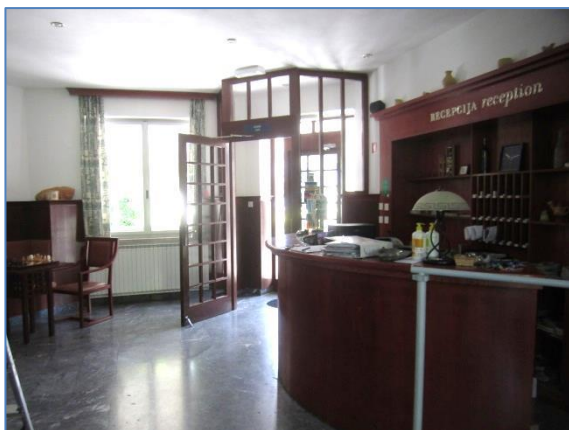
V kletni etaži stavbe se nahajajo sledeči prostori: prostor peči centralne kurjave, prostor pralnice in likalnice, prostor priročne delavnice, shramba, povezovalni hodnik, prostor za cisterne goriva in garderobe s sanitarijami za zaposlene. Stopnice, ki vodijo iz pritličja v kletno etažo, so obložene s keramičnimi ploščicami. Na delu povezovalnega hodnika so položene talne keramične ploščice, v ostalih prostorih je izveden betonski tlak. V garderobi s sanitarijami so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi. Stene v prostorih so deloma ometane in slikane, deloma so le slikane. Električna napeljava za potrebe priključkov in razsvetljave je nadometne izvedbe. Okna, ki se nahajajo v garderobi s sanitarijami ter v prostoru pralnica in likalnica, so lesene izvedbe z enojno zasteklitvijo.







V pritličju stavbe se nahajajo sledeči prostori: vhodni hall, dve dvorani, prostori za medicinsko terapijo s sanitarijami, pisarna, ribiška soba, restavracija, kuhinja, shrambe in povezovalni hodniki s stopnišči. Na vzhodni strani stavbe je še bife s sanitarijami in večji nedokončan prostor. Tlak v vhodnem hallu je iz kamna, v restavraciji in v bifeju je izveden Teracco tlak, v ostalih prostorih je tlak lamelni parket, PVC tlak oziroma keramične ploščice. V kuhinji in v sanitarijah so položene talne in stenske keramične ploščice, v sanitarijah so montirani kvalitetni sanitarni elementi. Stene v prostorih so grobo in fino ometane in slikane. V prostorih so izvedeni spuščeni stropovi iz gips plošč, lesene obloge oziroma je izveden Armstrong strop. V ribiški sobi je izveden dekorativni lesen spuščen strop. Prostor na skrajnem jugovzhodnem delu stavbe finalno ni dokončan.

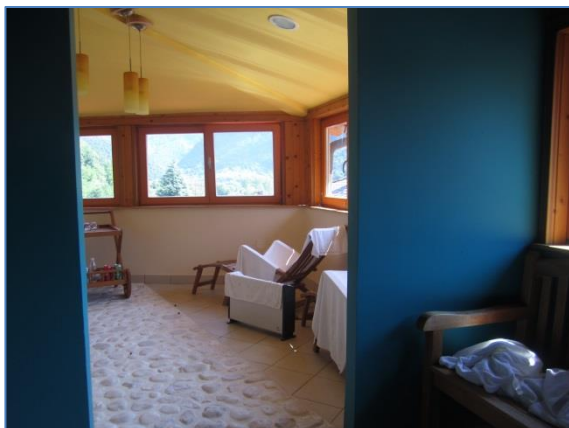




V prvem in drugem nadstropju stavbe so locirane hotelske sobe s sanitarijami, povezovalni hodnik s stopniščem in prostor za čistila. V hotelskih sobah in na povezovalnem hodniku je večinoma položen tapison, v nekaj sobah je položen laminat. V sanitarijah so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so kvalitetni sanitarni elementi. Stene v prostorih so grobo in fino ometane in slikane. Prostori na jugovzhodni strani stavbe finalno niso finalno dokončani.



V mansardi stavbe je na novo finalno dokončan prostor savne. Položene so talne keramične ploščice, stene so grobo in fino ometane in slikane. Strop v prostoru je obložen z gips ploščami, ki so kitane in slikane. Na jugovzhodnem delu mansarde so urejene hotelske sobe, prostor na severozahodnem delu mansarde finalno ni dokončan.



## 6.0 DOLOČITEV POVRŠIN

Površine parc. št. 2/2, 2/5 in 2/7 vse k.o. 2246 Most na Soči so povzete iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in za njihovo pravilnost ne prevzemam odgovornosti.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
2/2	2246 Most na Soči	536
2/5	2246 Most na Soči	915
2/7	2246 Most na Soči	55

Neto tlorisne površine (NTP) prostorov stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči so povzete iz projektne dokumentacije PID za objekt Poslovni objekt »Hotel Lucija«, štev. projekta 1111/09-PID, september 2008, izdelovalec IZR d.d. Škofja Loka. Za potrebe izračuna po nabavnovrednostnem načinu sem neto tlorisne površine (NTP) preračunal v računske površine (RP).

PROSTOR	NTP (m <sup>2</sup> )	UP (m <sup>2</sup> )	F	RP (m <sup>2</sup> )
<b>KLETNA ETAŽA</b>				
- kletni prostori	146,10	0,00	0,50	73,05
<b>PRITLIČJE</b>				
- finalno obdelani prostori	578,45	578,45	1,00	578,45
- finalno neobdelani prostori	98,60	0,00	0,465	45,85
<b>PRVO NADSTROPJE</b>				
- finalno obdelani prostori	279,40	279,40	1,00	279,40
- balkoni	21,65	0,00	0,25	5,40
- finalno neobdelani prostori	195,90	0,00	0,465	91,10
<b>DRUGO NADSTROPJE</b>				
- finalno obdelani prostori	298,95	298,95	1,00	298,95
- balkoni	31,15	0,00	0,25	7,80
- finalno neobdelani prostori	167,35	0,00	0,465	77,80
<b>MANSARDA</b>				
- finalno obdelani prostori	142,40	142,40	1,00	142,40
- finalno neobdelani prostori	136,05	0,00	0,465	63,25
<b>S K U P A J :</b>	<b>2.096,00</b>	<b>1.299,20</b>	<b>/</b>	<b>1.633,45</b>



**9.0 OCENA VREDNOSTI****NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN****Vrednost zemljišča**

Za oceno vrednosti zemljišča se najpogosteje uporabi način tržnih primerjav. Ker je primerljivih prodaj sorazmerno malo, sem v ta namen iz aplikacije Trgroskop (Geodetska uprava RS) za območje Občine Tolmin pridobil primerljive prodaje zemljišč namenjene gradnji od leta 2021 dalje.

Primerljive prodaje zemljišč so sledeče:

- ID pravnega posla 554803, zemljišče na območju mesta Tolmin, zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji, zemljišče pravokotne oblike, velikost zemljišča 549 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu avgustu 2021 za ceno 45,54 €/m<sup>2</sup>,
- ID pravnega posla 547256, zemljišče na območju mesta Tolmin, zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji, zemljišče pravokotne oblike, velikost zemljišča 680 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu juniju 2021 za ceno 59,13 €/m<sup>2</sup>,
- ID pravnega posla 645531, zemljišče na območju predvidene stanovanjske zazidave v naselju Modrej, zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji, zemljišče pravilne pravokotne oblike, velikost zemljišča 560 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu februarju 2022 za ceno 44,64 €/m<sup>2</sup>.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA - VANO ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina zemljišča	1.506 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/	45,54 €/m <sup>2</sup>	59,13 €/m <sup>2</sup>	44,64 €/m <sup>2</sup>
- vpliv površine	/	- 10,0 %	- 8,0 %	- 10,0 %
- vpliv namembnosti	/	+ 15,0 %	+ 15,0 %	+ 15,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 12,0 %	+ 12,0 %	+ 8,0 %
- vpliv oblike zemljišča	/	- 3,0 %	- 3,0 %	- 3,0 %
- vpliv lokacije	/	0	0	+ 10,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 14,0 %	+ 16,0 %	+ 20,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	51,92 €/m <sup>2</sup>	68,59 €/m <sup>2</sup>	53,57 €/m <sup>2</sup>
PONDER	/	40,0 %	20,0 %	40,0 %
POVPREČNA VREDNOST		55,91 €/m <sup>2</sup>		
<b>Z A O K R O Ž E N O :</b>		<b>56,00 €/m<sup>2</sup></b>		

Izračun vrednost zemljišča nepremičnin s parc. št. 2/2, 2/5 in 2/7 vse k.o. 2246 Most na Soči:

$$V_z = 1.506 \text{ m}^2 \times 56,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_n = 84.336,00 \text{ €}$$

**Vrednost komunalne opreme**

Vrednost komunalne opreme stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči določim na podlagi Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu o odmeri komunalnega prispevka v Občini Tolmin. Vrednost komunalne opreme stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči znaša **73.465,00 €**.

**Vrednost stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči**

Osnova za določitev nadomestitvenega stroška je pridobljena iz portala PEG in strokovne literature »Katalog vzorčnih gradbenih objektov in Priročnik za vrednotenje gradbenih objektov«, avtor Franc Valant s sodelavci.

Iz portala PEG izhaja, da znaša vrednost GOI del za hotel z tremi zvezdicama za potovalni turizem, 20 do 50 sob dvopostelnimi in enopostelnimi sobami s tuši in WC – ji, srednji cenovni razred in zahtevnostjo objekta V, NTP 1.198,00 m<sup>2</sup> 1.959,60 €/m<sup>2</sup>.

Glede na kvaliteto finalne izdelave prostorov predmetne stavbe ocenjujem, da znaša nadomestitveni strošek GOI del izgradnje predmetne stavbe 1.469,70 €/m<sup>2</sup> NTP (zmanjšan za 25 %). Pri določitvi nadomestitvenega stroška upoštevam še 7,0 % investitorjevih stroškov. Nadomestitve strošek tako znaša zaokroženo 1.572,50 €/m<sup>2</sup> NTP.

računska površina			1.633,45	m <sup>2</sup>
nadomestitveni strošek			1.572,50	€/m <sup>2</sup>
nadomestitvena vrednost objekta			2.568.600,13	€
vrednost kratkotrajnih elementov	60	%	1.541.160,08	€
vrednost dolgotrajnih elementov	40	%	1.027.440,05	€
ekonomska življenjska doba (EŽD - KK)			40,00	let
ekonomska življenjska doba (EŽD - DK)			80,00	let
dejanska ali ocenjena starost KK			28,00	let
dejanska ali ocenjena starost DK			45,00	let
fizična zastarelost kratkotrajnih elementov			1.078.812,05	€
fizična zastarelost dolgotrajnih elementov			328.780,82	€
funkcionalna zastarelost			0,00	%
gospodarska zastarelost			10,00	%

-----  
**Sedanja vrednost objekta**

**1.044.906,50 €**

**SKUPNA VREDNOST**

- VREDNOST ZEMLJIŠČA	84.336,00 €
- VREDNOST KOMUNALNE OPREME	73.465,00 €
- VREDNOST STAVBE	1.044.906,50 €
<b>S K U P A J :</b>	<b>1.202.707,50 €</b>
<b>Z A O K R O Ž E N O :</b>	<b>1.202.700,00 €</b>

## NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, sestoji stavba šte. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5216 Most na Soči iz finalno dokončanih prostorov, ki predstavljajo prostore Hotela Lucija na Mostu na Soči in iz finalno nedokončanih prostorov. Vrednost finalno dokončanih prostorov, ki predstavljajo prostore Hotela Lucija na Mostu na Soči, bom ocenil še po načinu tržnih primerjav. K navedeni ocenjeni vrednosti bom dodal še vrednost finalno nedokončanih prostorov, ki sem jih ocenil po nabavnovrednostnem načinu.

Neto tlorisna površina (NTP) finalno dokončanih prostorov stavbe šte. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5216 Most na Soči znaša **1.498,10 m<sup>2</sup>**, uporabna površina (UP) znaša **1.299,20 m<sup>2</sup>**, razmerje med uporabno površino (UP) in neto tlorisno površino (NTP) je 0,87.

Za oceno tržne vrednosti stavbe šte. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5216 Most na Soči po načinu tržnih primerjav sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah turistično nastanitvenih objektov podobnih površin, ki so bile realizirane od leta 2019 dalje na območju mesta Šempeter pri Gorici, mesta Sežana in na obrobju mesta Maribor.

V nadaljevanju podajam opis primerljivih prodaj turistično nastanitvenih objektov na podlagi podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS), deloma na podlagi zunanega ogleda in poznavanja objekta (objekt na območju mesta Šempeter pri Gorici in na podlagi podatkov pridobljenih s strani kolegov sodnih cenilcev in nepremičninskih posrednikov.

Primerljive prodaje turistično nastanitvenih objektov so sledeče:

- ID pravnega posla: 659882, turistično nastanitveni objekt na območju mesta Šempeter pri Gorici, stavba je bila zgrajena leta 2009, deloma so bili prostori stavbe obnovljeni leta 2019 in 2020, objekt sestoji iz gostinskega dela in nastanitvenih sob, klasična gradnja, notranja finalna obdelava prostorov boljše kvalitete, centralno ogrevanje, neto tlorisna površina (NTP) stavbe 1.507,40 m<sup>2</sup>, uporabna površina (UP) 935,50 m<sup>2</sup>, razmerje med uporabno površino (UP) in neto tlorisno površino (NTP) je 0,62, površina zemljišča 515 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu juniju 2022 za ceno 1.700.000,00 € oziroma 1.127,70 €/m<sup>2</sup> NTP,
- ID pravnega posla: 486353, turistično nastanitveni objekt na območju mesta Sežana, v neposredni bližini železniška proga, stavba je bila zgrajena leta 1960, deloma so bili prostori stavbe obnovljeni leta 1999, objekt sestoji iz gostinskega dela in nastanitvenih sob, klasična gradnja, notranja finalna obdelava prostorov standardne kvalitete, centralno ogrevanje, neto tlorisna površina (NTP) stavbe 1.594,30 m<sup>2</sup>, uporabna površina (UP) 1.392,70 m<sup>2</sup>, razmerje med uporabno površino (UP) in neto tlorisno površino (NTP) je 0,87, površina zemljišča 2.384 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu januarju 2020 za ceno 835.000,00 € oziroma 523,74 €/m<sup>2</sup> NTP,
- ID pravnega posla: 447472, turistično nastanitveni objekt na obrobju mesta Maribor, stavba je bila zgrajena leta 1980, deloma so bili prostori stavbe obnovljeni leta 2003, objekt sestoji iz gostinskega dela in nastanitvenih sob, klasična gradnja, notranja finalna obdelava prostorov standardne kvalitete, centralno ogrevanje, neto tlorisna površina (NTP) stavbe 1.092,40 m<sup>2</sup>, uporabna površina (UP) 1.092,40 m<sup>2</sup>, razmerje med uporabno površino (UP) in neto tlorisno površino (NTP) je 1,00, površina zemljišča 1.279 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu avgustu 2019 za ceno 700.000,00 € oziroma 640,79 €/m<sup>2</sup> NTP.



OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA - VANA NEPREM.	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
NTP površina stavbe	1.498,10 m <sup>2</sup>	1.507,40 m <sup>2</sup>	1.594,30 m <sup>2</sup>	1.092,40 m <sup>2</sup>
UP površina stavbe	1.299,20 m <sup>2</sup>	935,50 m <sup>2</sup>	1.392,70 m <sup>2</sup>	1.092,40 m <sup>2</sup>
UP / NTP	0,87	0,62	0,87	1,00
Površina zemljišča	1.506 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>	2.384 m <sup>2</sup>	1.279 m <sup>2</sup>
Leto izgradnje/obnove	1963/2002	2009/2019	1960/1999	1980/2003
Prodajna cena	/	1.700.000,00 €	835.000,00 €	700.000,00 €
Cena na enoto (m <sup>2</sup> NTP)	/	1.127,70 €/m <sup>2</sup>	523,74 €/m <sup>2</sup>	640,79 €/m <sup>2</sup>
Datum prodaje	/	Junij 2022	Januar 2020	Avгust 2019
- vpliv površine stavbe	/	0	+ 1,0 %	- 5,0 %
- vpliv UP / NTP	/	+ 12,5 %	0	- 6,5 %
- vpliv povr. zemlj.	/	0	+ 4,4 %	0
- vpliv starosti/vzdrž. stav.	/	- 15,0 %	+ 1,5 %	+ 8,0 %
VMESNA PRILAGOD.	/	- 2,5 %	+ 6,9 %	- 3,5 %
VMESNA VREDNOST		1.099,50 €/m <sup>2</sup>	559,88 €/m <sup>2</sup>	618,36 €/m <sup>2</sup>
- vpliv finalne obdelave	/	- 15,0 %	+ 5,0 %	- 7,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	0	+ 10,0 %	+ 12,0 %
- vpliv lokacije	/	- 25,0 %	+ 5,0 %	- 5,0 %
VPLIVI	/	- 40,0 %	+ 20,0 %	0,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	659,70 €/m <sup>2</sup>	671,86 €/m <sup>2</sup>	618,36 €/m <sup>2</sup>
PONDER		40,0 %	40,0 %	20,0 %
VREDNOST na enoto NTP		656,30 €/m <sup>2</sup>		
VREDNOST NEPREMIČNINE		983.203,00 €		
<b>ZAOKROŽENA VREDNOST</b>		<b>983.200,00 €</b>		

Vrednosti finalno nedokončanih prostorov stavbe štev. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5216 Most na Soči, ki sem jih ocenil po nabavnovrednostnem načinu, znaša zaokroženo **204.450,00 €**.

### **SKUPNA VREDNOST**

- VREDNOST finalno obdelanih prostorov	983.200,00 €
- VREDNOST finalno neobdelanih prostorov	204.450,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.187.650,00 €</b>

**10.0 ZAKLJUČEK**

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 vse k.o. 2246 Most na Soči, na katerih se nahaja stavba števil. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči, sem uporabil nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav.

Vrednosti nepremičnin z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 vse k.o. 2246 Most na Soči, na katerih se nahaja stavba števil. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči, določim kot srednjo vrednost ocenjeno po nabavnovrednostnem načinu in po načinu tržnih primerjav.

**Ocenjujem, da znaša tržna vrednost nepremičnin z ID znaki parcela 2246 2/2, 2246 2/5 in 2246 2/7 vse k.o. 2246 Most na Soči, na kateri se nahaja stavba števil. 23 k.o. 2246 Most na Soči na naslovu Most na Soči 57, 5261 Most na Soči, na dan 12. 06. 2023 zaokroženo**

**1.195.100,00 €**

(z besedo: enmilionstopetindevetdesettisočsto in 00/100 €)

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

