

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

## CENILNO POROČILO

**Predmet cenitve:** Gradbene nepremičnine Vogrsko 37a, Volčja Draga, dela  
parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko

**Naročnik:** OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI  
Prvomajska 50, 5000 NOVA GORICA  
v izvršilni zadevi **VL 77795/2013**  
upnik

\_\_\_\_\_

dolžnik

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nova Gorica, november 2020

**1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Po sklepu Okrajnega sodišča v Novi Gorici v izvršilni zadevi <b>VL 77795/2013</b> , upnice _____ zaradi izterjave 306,45 EUR spp, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do ½ nepremičnine s parc. št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko – zemljišče 1.408 m <sup>2</sup> (del površine 544 m <sup>2</sup> ), v naravi stanovanjska hiša Vogrsko 37 a, v katastru stavb ID. št. 2314-59 neto tlorisne površine 258,99 m <sup>2</sup> . |                                                                                                                                   |
| Namen cenitve:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Določitev tržne vrednost nepremičnine v izvršilni zadevi                                                                          |
| Vrsta vrednosti:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tržna vrednost                                                                                                                    |
| <b>TRŽNA VREDNOST nepremičnine dela parc. št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko znaša 121.000€, solastninski delež do ½ cenjene nepremičnine znaša 54.450 €.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                   |
| Poročilo velja na                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | dan izpisa dne 19.11.2020.                                                                                                        |
| Lastnika:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Po stanju na dan cenitve:<br>- _____<br>- _____                                                                                   |
| Osnove cenitve:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav. |

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

**2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE**

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

- 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 vpogledu v portal prostor gov.si. je v katastru stavb na parceli št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko locirana stavba ID št. 2314-59 k.o. 2314 Vogrsko z 2 deloma stavbe in neto površino 229,90 m<sup>2</sup>. Del št. 1, ki v naravi predstavlja osnovno hišo ima 127,40 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, uporabna površina meri 73,70 m<sup>2</sup>, odprt balkon površine 16,90 m<sup>2</sup> in klet površine 36,80 m<sup>2</sup>, del št. 2 pa prizidek predstavlja neto tlorisne in uporabne površino 102,50 m<sup>2</sup> in odprt balkon s površino 6,50 m<sup>2</sup>.
- Po potrdilu o namenski rabi, ki jo je pod št. 35012-15/2017-2 dne 17.2.2017 izdala Občina Renče Vogrsko, je osnovna namenska raba parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko, del (38,8 %) **območje stavbnih zemljišč, SK površine podeželskega naselja**, del (61,2 %) **območja kmetijskih zemljišč K1**. Del zemljišča leži v varovalnem pasu elektronskih komunikacij in vodovodnega omrežja;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 19.11.2020 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"

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,

**Sredstvo ali sredstva:** *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot *sredstvo*, skupina *sredstev*, obveznost, skupina obveznosti ali skupina *sredstev* in obveznosti.

- a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.
- b) "*Naj bi* zamenjala *sredstvo* ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.
- c) "Na datum ocenjevanja vrednosti" zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere *lahko* spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času *lahko* napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.
- d) "Voljan kupec" se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike "trga".
- e) "Voljan prodajalec" ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne



velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati *sredstvo* po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

- f) "Posel med nepovezanimi in neodvisnima strankama" je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena *ne bi bila* taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanimi strankama, ki delujeta neodvisno.
- g) "Po ustreznem trženju" pomeni, da bi bilo *sredstvo* izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da *mora* trajati dovolj dolgo, da *sredstvo* lahko spozna primerno število tržnih *udeležencev*. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.
- h) "Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno" predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki jenajugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bopreudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.
- i) "In brez prisile" določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

**Pravična vrednost** je ocenjena cena za prenos *sredstva* ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanima strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri tržni vrednosti ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem. Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od tržne vrednosti. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno pravične vrednosti treba upoštevati stvari, ki se pri oceni tržne vrednosti ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine sinergijske vrednosti, do katerih pride zaradi povezovanja interesov.

**Tržna najemnina** – je ocenjeni znesek, za katerega *naj bi* voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, 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**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega *sredstva* z enakimi ali podobnimi *sredstvi*, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav *naj bi bil* uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem *pomembno težo*:

- a) ocenjevano *sredstvo* je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano *sredstvo* ali temu bistveno podobno *sredstvo* se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi *sredstvi*.

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 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**

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti *sredstva* in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) **metoda nadomestitvene vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega *sredstva*, ki ponuja enakovredno koristnost;  
Na splošno je nadomestitvena vrednost strošek, ki je pomemben za določitev cene, ki bi jo *tržni udeleženec* plačal, ker temelji na ponavljanju koristnosti *sredstva*, ne pa na točnih fizičnih lastnostih *sredstva*. Običajno se nadomestitvena vrednost prilagodi za fizično poslabšanje in vse ustrezne oblike zastarelosti. Po takih prilagoditvah se lahko imenuje amortizirana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost je običajno vrednost sodobnega enakovrednega *sredstva*, ki zagotavlja podobno funkcijo in enakovredno koristnost, kot jo ima *sredstvo*, katerega vrednost se



ocenjuje, vendar ima sodobno obliko in konstrukcijo ali pa je izdelano iz sedanjih stroškovno učinkovitih materialov in po sedanji tehnologiji.

- b) **metoda reprodukcijske nabavne vrednosti** nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike *sredstva*;

Reprodukcijska nabavna vrednost je primerna v okoliščinah, kot so na primer:

- a) cena sodobnega enakovrednega *sredstva* je višja od stroškov za izdelavo kopije ocenjevanega *sredstva*;
  - b) koristnost, ki jo ponuja ocenjevano *sredstvo*, bi lahko zagotovila samo kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno *sredstvo*.
- c) **metoda seštevanja** izračuna vrednost *sredstva* s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov. Metoda seštevanja, ki se imenuje tudi metoda *neto vrednosti sredstev*, se običajno uporablja za investicijske družbe (holdinge) ali druge vrste sredstev ali subjektov, za katere je vrednost predvsem posledica vrednosti njihovih deležev. Ključni koraki pri metodi seštevanja so:
- a. ocenite vrednost vsakega od sestavnih *sredstev*, ki je del ocenjevanega *sredstva*, in pri tem uporabite ustrezne načine in metode ocenjevanja vrednosti;
  - b. seštejte vrednost vseh sestavnih *sredstev*, da dobite vrednost ocenjevanega *sredstva*.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev *lahko* še naprej delimo v podkategorije:

- a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja *sredstva* ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;
- b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega *sredstva* v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;
- c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega *sredstva*. Tavrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

**Fizično zastarelost** lahko izmerimo na dva različna načina:

- a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali
- b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost *sredstva*, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se *lahko* izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, roizvedenih enotah itd.

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

- a) previsoki izvirni stroški, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi izvirnimi stroški kot ocenjevano *sredstvo*;
- b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna *sredstva* z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano *sredstvo*.

**Gospodarska zastarelost** *lahko* nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo naposamezno *sredstvo* ali na vsa *sredstva*, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem

poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

- a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,
- b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,
- c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,
- d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

#### **Na donosu zasnovan način**

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način *naj bi* se uporabljal in imel *pomembno* težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- b) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

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., Lektrika 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 d.d., Salonit Anhovo 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 Lektrika 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 Goriški statistični regiji je bilo v sredini leta 2017 117.714 prebivalcev, kar predstavlja v Sloveniji delež 5,69 %. Goriška statistična regija meri 2.325 km<sup>2</sup>, gostota prebivalstva v Goriški regiji je 50,6 prebivalca na km<sup>2</sup>, v Sloveniji 101,9 prebivalca na km<sup>2</sup>. Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.000 v letu 2011 na 44.107 v letu 2016. Med aktivnim prebivalstvom je 4.605 samozaposlenih in 1.258 kmetov. Stopnja brezposelnosti je v letu 2016 znašala 9,7%, 47 % prebivalstva je delovno aktivnih. V letu 2016 je bilo število podjetij v regiji 11.705, ki so ustvarila 4.122.753 (v 1000 eur) prihodkov. Regionalni bruto domači proizvod na prebivalca, indeks ravni je 91,7, indeks ravni v Sloveniji je 100. V letu 2016 je bilo v regiji končanih 223 stanovanj, kar znaša 33.826 m<sup>2</sup>. V Goriški statistični regiji je v letu 2010 površina zemljišč na kmetijsko gospodarstvo znašala 5,1 ha, število glav velike živine na kmetijsko gospodarstvo pa 3,1. 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.

**Občina Renče-Vogrsko** je manjša podeželska občina, ki leži v spodnji Vipavski dolini. Med Trnovsko planoto na severu in Kraško planoto na jugu, njene meje oblikujejo trije pomembni vodotoki; potok Lijak, reka Vipava in akumulacijsko jezero Vogršček. Na površini 30 km<sup>2</sup> v šestih naseljih živi približno 4500 prebivalcev. Naselja so urejena v tri krajevne skupnosti; Renče, Bukovica – Volčja Draga ter Vogrsko.

**Vogrsko** je razloženo naselje z gručastim jedrom v Občini Renče - Vogrsko, ki stoji ob srednjem toku potoka Vogršček v Vipavski dolini, na kraju, kjer je z zaježitvijo v 80-letih nastalo Vogrsko jezero. Sestavlja ga več zaselkov, med njimi Stara Gora, Mali Dunaj, Lemovo, Boršt, Kurnik, Replje, Jazbine in Brije, središčni Britof z župnijsko cerkvijo sv. Justa pa stoji na griču med dolinama Vogrščka in Lijaka. Prebivalci se ukvarjajo s kmetijstvom in obrtjo, večina pa se vozi na delo v Novo Gorico. V okolici gojijo koruzo, po okoliških gričih pa breskve in vinsko trto.



## 6. TRG NEPREMIČNIN NA GORIŠKEM (vir: GURS, Letno poročilo 2019)

Na Goriškem območju približno 30 odstotkov vseh stanovanjskih enot predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah in 70 odstotkov v stanovanjskih hišah s pripadajočim zemljiščem. Lani smo tu evidentirali 4 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj in 6 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Število evidentiranih kupoprodaj stanovanj na Goriškem območju je bilo leta 2019 v primerjavi z letom 2018 večje za 11 odstotkov, hiš pa za 12 odstotkov. V primerjavi z letom 2015 je bilo število evidentiranih kupoprodaj stanovanj večje za 35 odstotkov, hiš pa za 56 odstotkov. Po naših ocenah so se v obdobju od leta 2015 do 2019 cene stanovanj na Goriškem območju zvišale za 15 do 20 odstotkov, cene hiš pa za okoli 15 odstotkov. Na Goriškem območju večje ponudbe novih stanovanjskih enot še ni. Trenutno je edini večji projekt gradnja 73 stanovanj v Novi Gorici, ki naj bi bila dokončana leta 2021.

PREGLEDNICA 1: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Goriško območje, 2015 – 2019

| VRSTA NEPREMIČNINE                             | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Stanovanja</b>                              |        |        |        |        |        |
| Evidentirano število                           | 292    | 330    | 401    | 355    | 394    |
| Velikost vzorca                                | 194    | 203    | 239    | 192    | 247    |
| Povprečna pogodbeni cena (€)                   | 66.000 | 67.000 | 71.000 | 76.000 | 76.000 |
| Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )             | 1.280  | 1.220  | 1.360  | 1.410  | 1.500  |
| Leto zgraditve (mediana)                       | 1976   | 1974   | 1974   | 1975   | 1974   |
| Povprečna uporabna površina (m <sup>2</sup> )  | 51     | 55     | 52     | 54     | 51     |
| <b>Hiše</b>                                    |        |        |        |        |        |
| Evidentirano število                           | 254    | 329    | 423    | 353    | 396    |
| Velikost vzorca                                | 120    | 155    | 176    | 144    | 168    |
| Povprečna pogodbeni cena (€)                   | 77.000 | 81.000 | 84.000 | 82.000 | 87.000 |
| Leto zgraditve (mediana)                       | 1946   | 1946   | 1943   | 1922   | 1930   |
| Povprečna površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 140    | 146    | 145    | 151    | 159    |
| Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 560    | 720    | 790    | 670    | 620    |

Za analize trga in prikaz podatkov na Goriškem območju smo poleg občine Nova Gorica izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v občini Nova Gorica so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot le grobe ocene ravni in trendov cen.

### Stanovanja

Posebnost goriških občin je, da so cene stanovanj, za razliko od ostalih delov države, dosegle dno šele leta 2016, ne glede na oživitve trga po letu 2014. Posledično je bila rast cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2019 med najmanjšimi med vsemi regionalnimi območji, cene stanovanj pa nikjer še niso dosegle rekordnih vrednosti.

V novogoriški občini so cene stanovanj začele rasti šele v letu 2017. V primerjavi z letom 2015 so bile, predvsem na račun 11-odstotne rasti cen rabljenih stanovanj v zadnjem letu, leta 2019 višje za 22 odstotkov in še daleč od cenovnega vrha leta 2008, ko so se v povprečju gibale okoli 2.000 €/m<sup>2</sup>. Lani so bile cene stanovanj v občini Ajdovščina za 10 do 15 odstotkov nižje kot novogoriške. V občini Tolmin, kjer so se v letu 2019 zvišale največ, so bile nižje za okoli 35 odstotkov, v idrijski občini pa okoli 45 odstotkov.

PREGLEDNICA 2: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Goriško območje, 2015 – 2019

| OBČINA         | KAZALNIK                            | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         |
|----------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| MO NOVA GORICA | Velikost vzorca                     | 91           | 91           | 117          | 76           | 96           |
|                | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.480</b> | <b>1.400</b> | <b>1.560</b> | <b>1.620</b> | <b>1.800</b> |
|                | Leto izgradnje (mediana)            | 1975         | 1973         | 1975         | 1975         | 1972         |
|                | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 52           | 58           | 54           | 56           | 54           |
| IDRIJA         | Velikost vzorca                     | 24           | 38           | 25           | 28           | 44           |
|                | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.000</b> | <b>950</b>   | <b>1.020</b> | <b>1.120</b> | <b>1.010</b> |
|                | Leto izgradnje (mediana)            | 1973         | 1970         | 1971         | 1970         | 1966         |
|                | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 48           | 52           | 49           | 52           | 48           |
| AJDOVŠČINA     | Velikost vzorca                     | 29           | 23           | 44           | 33           | 35           |
|                | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.180</b> | <b>1.180</b> | <b>1.260</b> | <b>1.470</b> | <b>1.560</b> |
|                | Leto izgradnje (mediana)            | 1978         | 1976         | 1974         | 1978         | 1978         |
|                | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 48           | 51           | 49           | 50           | 49           |
| TOLMIN         | Velikost vzorca                     | 16           | 18           | 12           | 13           | 18           |
|                | Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )  | <b>1.120</b> | <b>950</b>   | <b>1.070</b> | <b>1.030</b> | <b>1.150</b> |
|                | Leto izgradnje (mediana)            | 1976         | 1981         | 1956         | 1976         | 1978         |
|                | Uporabna površina (m <sup>2</sup> ) | 54           | 47           | 53           | 54           | 54           |

### Hiše

Raven cen hiš na Novogoriškem območju je daleč najvišja v Novi Gorici, kjer je tudi fond hiš v povprečju najmlajši. V zadnjih letih je bil za Novo Gorico značilen izrazit upad trgovanja s hišami v letu 2018 in ponovna oživitve v letu 2019. Tudi cene hiš so se začele zviševati šele leta 2017, ko so po naši oceni, glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš, tudi najbolj zrasle, medtem ko so v zadnjih dveh letih bolj ali manj stagnirale.

PREGLEDNICA 3: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Goriško območje, 2015 – 2019

| OBČINA         | KAZALNIK                             | 2015           | 2016          | 2017           | 2018           | 2019           |
|----------------|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| MO NOVA GORICA | Velikost vzorca                      | 30             | 34            | 39             | 21             | 41             |
|                | Povprečna pogodbeni cena (€)         | <b>105.000</b> | <b>94.000</b> | <b>108.000</b> | <b>101.000</b> | <b>124.000</b> |
|                | Leto izgradnje (mediana)             | 1952           | 1922          | 1964           | 1957           | 1957           |
|                | Površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 139            | 147           | 146            | 143            | 182            |
|                | Površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 500            | 810           | 800            | 590            | 720            |
| AJDOVŠČINA     | Velikost vzorca                      | 19             | 36            | 30             | 25             | 27             |
|                | Povprečna pogodbeni cena (€)         | <b>67.000</b>  | <b>89.000</b> | <b>75.000</b>  | <b>77.000</b>  | <b>74.000</b>  |
|                | Leto izgradnje (mediana)             | 1873           | 1962          | 1946           | 1900           | 1900           |
|                | Površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 136            | 139           | 149            | 158            | 165            |
|                | Površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 400            | 480           | 680            | 620            | 700            |
| TOLMIN         | Velikost vzorca                      | 16             | 22            | 19             | 19             | 23             |
|                | Povprečna pogodbeni cena (€)         | <b>60.000</b>  | <b>51.000</b> | <b>62.000</b>  | <b>45.000</b>  | <b>74.000</b>  |
|                | Leto izgradnje (mediana)             | 1928           | 1924          | 1963           | 1918           | 1970           |
|                | Površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 128            | 142           | 125            | 112            | 150            |
|                | Površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 570            | 460           | 770            | 790            | 690            |
| IDRIJA         | Velikost vzorca                      | 9              | 11            | 10             | 9              | 12             |
|                | Povprečna pogodbeni cena (€)         | <b>49.000</b>  | <b>62.000</b> | <b>86.000</b>  | <b>67.000</b>  | <b>58.000</b>  |
|                | Leto izgradnje (mediana)             | 1926           | 1963          | 1975           | 1885           | 1964           |
|                | Površina hiše (m <sup>2</sup> )      | 134            | 152           | 177            | 145            | 140            |
|                | Površina zemljišča (m <sup>2</sup> ) | 780            | 1160          | 1430           | 890            | 760            |

V izbranih občinah so lani samostojne hiše predstavljale 63 odstotkov vseh prodanih stanovanjskih hiš, vrstne hiše 30 odstotkov in dvojčki 7 odstotkov. Na Novogoriškem območju je, podobno kot na Krasu, v zadnjih letih vse več prodaj zelo starih, razmeroma poceni hiš, ki jih je potrebno obnoviti in se praviloma kupujejo kot vikendi. Zato so, glede na povprečno starost prodanih hiš, v teh občinah prisotna izrazita nihanja povprečnih cen hiš med posameznimi leti, tako da njihove cene med seboj niso neposredno primerljive.



Iz portala CGS CENILEC, v katerem so evidentirane prodaje vseh tipov objektov in zemljišč izhaja, da je bilo v obdobju zadnjih 3 let na območju spodnje vipavske doline realiziranih:

- 120 prodaj stanovanjskih hiš s povprečno višino posla 130.925,27 €, s povprečno ceno 934,89 €/m<sup>2</sup> za povprečno neto tlorisno površino 140,04 m<sup>2</sup>, od tega je bilo 79 prodaj novejših stanovanjskih hiš zgrajenih po letu 1970 s povprečno višino posla 142.140,82 €, s povprečno ceno 972,53 €/m<sup>2</sup> za povprečno neto tlorisno površino 146,16 m<sup>2</sup> povprečno neto tlorisno površino 132,60 m<sup>2</sup>
- 9 prodaj stavbnih zemljišč s povprečno višino posla 19.555,56 €, s povprečno ceno 30,38 €/m<sup>2</sup> za povprečno površino 644 m<sup>2</sup>.
- 9 prodaj stanovanj s povprečno višino posla 73.916,67 €, s povprečno ceno 575,97€/m<sup>2</sup> za povprečno neto tlorisno površino 128,33 m<sup>2</sup>.

## 7. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

### 7.1. LOKACIJA IN KOMUNALNA OPREMA

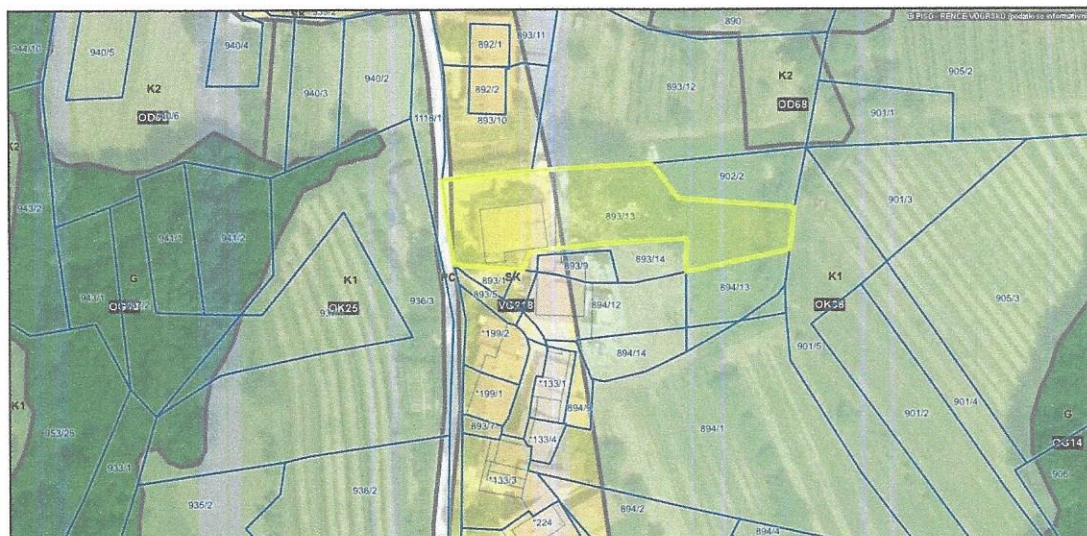
Parcela št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko se nahaja južno od gradu Vogrsko, na razgibanem in redko poseljenem območju individualne stanovanjske zazidave. V neposredni okolici je nekaj starejših stanovanjskih hiš, sicer pa prevladuje redka novejša zazidava. Dostop do lokacije je po asfaltirani cesti mimo dvorca Vogrsko, v zadnjem delu se priključuje tudi dostop, ki vodi skozi naselje Vogrsko. Vodovodna oskrba je iz javnega vodovoda, odpadne vode so speljane v greznico na izpraznjevanje, električni priključek je trifazni, izveden je tudi priključek na telefonsko omrežje.



Izris parcele iz portal PISO

Po občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Renče-Vogrsko, je osnovna namenska raba parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko, del (38,8 %) **območje stavbnih zemljišč, SK** površine podeželskega naselja, del (61,2 %) **območja kmetijskih zemljišč K1**.





Namenska raba parcel iz portal PISO

## 7.2. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Ogled stanja objekta v naravi je bil opravljen neuspešno, prvič 10.12.2018 in ponovno 29.6.2019, zato uporabim podatke iz cenilnega poročila v izvršilni zadevi I 15/2007 sodnega cenilca Franca Pintarja.

Na parceli št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko je podkletena pritlična stanovanjska hiša zunanjih tlorisnih dimenzij 10,30 x 8,50 m z manjšim pritličnim prizidkom za kuhinjsko nišo zunanjih dimenzij 4,80 x 2,25 m. Ob osnovni hiši je približno na nivoju kleti in pritličja osnovne hiše dograjen prizidek zunanjih dimenzi 10,30 x 6,60 m, ki je zaradi nagnjenosti terena iz vzhodne strani nadstropen.

Po razpoložljivih podatkih je bila osnovna hiša zgrajena leta 1972 in je v kletnem delu v delnem preurejanju in obnavljanju, prizidek pa je bil zgrajen okrog leta 1985 in v kletnem delu še ni finalno izdelan.

Osnovna hiša je razen tlorisa cca 20 m<sup>2</sup> skoraj v celoti podkletena. V kleti so pomožni prostori, v pritličju je zaključena stanovanjska enota, podstrešje ni uporabno. V nivoju kleti prizidka so pomožni prostori, ki še niso v celoti izdelani, v mansardi je manjša stanovanjska enota. Kletnega dela osnovne hiše za garažo zaradi višinske razlike od ceste ni mogoče izrabiti, v kletni del prizidka pa je dostop možen tudi ob hiši na spodnje dvorišče in iz dvorišča v garažo, ko bo izdelana.

Temelji osnovnega objekta so betonski, stene so v vkopnem delu delno betonske in delno opečne, ostale nosilne in predelne stene so opečne. Stropne plošče so masivne, betonske, ostrešje je leseno in z masivnimi napušči, strešna kritina je korčna, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Fasada je obdelana, je brez toplotne izolacije in s slabšo finalno obdelavo. Za pritličje osnovnega objekta in za prizidek je samostojno zunanje stopnišče.

V kletni etaži osnovnega objekta in prizidka finalnih in instalacijskih obdelav ni oziroma so v začetni fazi izvedbe, stanovanjski prostori pa so v običajni izvedbi za čas gradnje, zaradi delno odloženega vzdrževanja so nekateri obrtniški izdelki že v slabšem stanju. Zunanja ureditev je delno izvedena med javno cesto in stanovanjsko hišo, ter na delu dostopa na spodnji dvoriščni plato.



### 7.3. NETO TLORISNA POVRŠINA

|                              |                                                      |   |                             |
|------------------------------|------------------------------------------------------|---|-----------------------------|
| - Klet – osnovni objekt      | $(10,30 \times 8,50 - 20,00) \times 0,80$            | = | 54,04 m <sup>2</sup>        |
| - Klet - prizidek            | $10,30 \times 6,60 \times 0,80$                      | = | 54,38 m <sup>2</sup>        |
| - Pritličje – osnovni objekt | $(10,30 \times 8,50 + 4,80 \times 2,25) \times 0,80$ | = | 96,19 m <sup>2</sup>        |
| - Pritličje - prizidek       | $10,30 \times 6,60 \times 0,80$                      | = | 54,38 m <sup>2</sup>        |
|                              | <b>SKUPAJ</b>                                        |   | <b>258,99 m<sup>2</sup></b> |

Neto tlorisna površina objekta ID št. 2314-59 meri 258,99 m<sup>2</sup>, uporabna površina meri 150,57 m<sup>2</sup>.

## 8. OCENA VREDNOSTI

Tržna vrednost predmetnih nepremičnin je določena samo po nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav. Na donosu zasnovan način v konkretnem primeru ni uporabljen, ker ni podatkov o primerljivih najemninah.

### 8.1. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

#### 8.1.1. VREDNOST ZEMLJIŠČA – NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost stavbnega zemljišča dela parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko površine cca 544m<sup>2</sup>, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe, ocenim po načinu tržnih primerjav. Za primerjavo so bila izbrana štiri stavbna zemljišča na bližnjih lokacijah na Vogrskem, Volčji Dragi, Zaloščah in Prvačini, ki so bila prodana v preteklem obdobju in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 488334 predstavlja zemljišče površine 1.302 m<sup>2</sup>, se nahaja v naselju Vogrsko, podolgovate nepravilne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 18.2.2020 za ceno 55.000 €, oziroma za 42,42 €/m<sup>2</sup>;
- Druga primerljiva prodaja ID 391936 predstavlja zemljišče površine 664 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Volčja Draga, pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 26.6.2018 za 20.000 € oz. za 30,12 €/m<sup>2</sup>;
- Tretja primerljiva prodaja ID 447300 predstavlja zemljišče površine 988 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Zalošče, je pravilne pravokotne oblike, primerna za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano je bilo 28.8.2019 za 35.000 € oz. za 35,42 €/m<sup>2</sup>.
- Četrta primerljiva prodaja ID 408789 predstavlja zemljišče površine 501 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v naselju Prvačina, je pravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, lokacija zemljišča dobra, oblika slabša, prodano je bilo 3.12.2018 za ceno 20.000 €, oziroma za 39,92 €/m<sup>2</sup>;

#### Izbrane sestavine primerjave

##### Prilagoditev zaradi časa prodaje.

- Upoštevana je sprememba cen podobnih nepremičnin v okolici obravnavane nepremičnine zaradi sprememb na trgu nepremičnin.

**Prilagoditev zaradi lokacije.**

- Prilagoditev zaradi lokacije rangiramo z besedo (slabša, boljša, enaka). Vse primerljive nepremičnine so na podobnih lokacijah.

**Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča**

- Velikost nepremičnine običajno vpliva obratno sorazmerno na vrednost, kar pomeni, da večja površina zemljišča, nižja je povprečna vrednost v €/m<sup>2</sup>. Primerljivosti zaradi velikosti zemljišča napram ocenjevanju nepremičnin so izvedene v % na podlagi podatkov iz portala TRGOSKOP.

**Prilagoditev zaradi namenske rabe zemljišča**

- Predmetno zemljišče je deloma po namenski rabi kmetijsko zemljišče, katerega tržna cena je nižja od cene stavbnega zemljišča.

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

| Prilagoditve                            |                    |                        |                           |                        |                        |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| primerljive prodaje                     | ID                 | 488334                 | 391936                    | 350315                 | 408789                 |
| datum prodaje                           |                    | 18.2.2020              | 26.6.2018                 | 28.8.2019              | 3.12.2018              |
| PC                                      |                    | 55.000 €               | 20.000 €                  | 35.000 €               | 20.000 €               |
| velikost zemljišča v m <sup>2</sup>     | 544 m <sup>2</sup> | 1.302 m <sup>2</sup>   | 664 m <sup>2</sup>        | 988 m <sup>2</sup>     | 501 m <sup>2</sup>     |
| cena na m <sup>2</sup>                  |                    | 42,42 €/m <sup>2</sup> | 30,12 €/m <sup>2</sup>    | 35,42 €/m <sup>2</sup> | 39,92 €/m <sup>2</sup> |
|                                         |                    |                        |                           |                        |                        |
| prilagoditve v %                        |                    |                        |                           |                        |                        |
| - vpliv časa prodaje                    |                    | 0                      | 4                         | 1                      | 2                      |
| - vpliv velikosti zemljišča             |                    | 5                      | 2                         | 3                      | 0                      |
| - vpliv oblike in konfiguracije parcele |                    | -10                    | 0                         | -5                     | -5                     |
| - vpliv uporabne vrednosti              |                    | 0                      | 0                         | 0                      | 0                      |
| - vpliv lokacije                        |                    | -10                    | 0                         | 0                      | -5                     |
| - namenska raba                         |                    | 0                      | 0                         | 0                      | 0                      |
| Prilagoditve skupaj                     |                    | -15                    | 6                         | -1                     | -8                     |
| Vrednost na m <sup>2</sup>              |                    | 36,06 €/m <sup>2</sup> | 31,93 €/m <sup>2</sup>    | 35,06 €/m <sup>2</sup> | 36,73 €/m <sup>2</sup> |
|                                         | <b>ponder</b>      | 30%                    | 20%                       | 30%                    | 20%                    |
| Tržna vrednost/m <sup>2</sup>           |                    |                        | 35,55 €/m <sup>2</sup>    |                        |                        |
| Zaokroženo                              |                    |                        | <b>36 €/m<sup>2</sup></b> |                        |                        |

Zaokrožena vrednost m<sup>2</sup> obravnavanega stavbnega zemljišča znaša 36 €/m<sup>2</sup>.

**8.1.2. VREDNOST NEPREMIČNINE**

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+1N+M(delno), 200 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, srednji cenovni razred", za katero je vrednost 847,37 €/m<sup>2</sup> in dodatni investicijski stroški v višini 12 %. Zaradi konkretnega odstopanja od osnovnega cenovnega standarda (gradbena, obrtniška, instalacijska izvedba, namembnost in raba objekta), zmanjšam izhodiščno ceno za -30 %, kar znaša zaokroženo 660 €/m<sup>2</sup>. Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen, s faktorjem 1,10 je upoštevana komunalna oprema zemljišča.



|                                                     |                                                    |                   |                  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Stanovanjska hiša Vogrsko 37 a, Volčja Draga</b> |                                                    |                   |                  |
| -                                                   | neto tlorisna površina                             | 258,99            | m <sup>2</sup>   |
| -                                                   | nadomestitveni strošek                             | 660,00            | €/m <sup>2</sup> |
| nadomestitvena vrednost objekta:                    |                                                    | <b>170.933,40</b> | <b>€</b>         |
| -                                                   | vrednost kratkotrajnih elementov                   | 45 %              | 76.920,03 €      |
| -                                                   | vrednost dolgotrajnih elementov                    | 55 %              | 94.013,37 €      |
| -                                                   | Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)               |                   | 40 let           |
| -                                                   | Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)               |                   | 80 let           |
| -                                                   | Ocenjena starost KK                                |                   | 25 let           |
| -                                                   | Ponderirana starost DK                             |                   | 42 let           |
| -                                                   | Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov        |                   | 48.075,02 €      |
| -                                                   | Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov         |                   | 28.220,93 €      |
| <b>Sedanja vrednost objekta</b>                     |                                                    | <b>94.637,45</b>  | <b>€</b>         |
| Stavbno zemljišče                                   |                                                    |                   |                  |
| -                                                   | površina dela parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko | 544               | m <sup>2</sup>   |
| -                                                   | vrednost primerljivega stavbnega zemljišča         | 36                | €/m <sup>2</sup> |
| -                                                   | vplivni faktor komunalne opreme                    | 1,25              | €                |
| <b>Vrednost zemljišča</b>                           |                                                    | <b>24.480,00</b>  | <b>€</b>         |
| <b>SKUPAJ VREDNOST OBJEKTA</b>                      |                                                    | <b>119.117,45</b> | <b>€</b>         |

Skupna vrednost nepremičnine Vogrsko 37 a, Volčja Draga, na zemljišču dela parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko, po nabavnovrednostnem načinu znaša zaokroženo 119.100 €.

## 8.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za ocenitev vrednosti predmetne nepremičnine po načinu tržnih primerjav so bile izbrane štiri podobne stanovanjske hiše in sicer v Biljah, Vitovljah in Volčji Dragi (Vir Trgoskop).

- Prva primerljiva prodaja ID 451312 predstavlja krajno enonadstropno, vezano stanovanjsko hišo Bilje 200 A, zgrajeno leta 1977, neto tlorisne površine 225,80 m<sup>2</sup> in 140,40 m<sup>2</sup> uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,62), na zemljišču površine 519 m<sup>2</sup> je bila prodana 15.10.2019 za ceno 145.000 €, oz. za 642,16 €/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine;
- Druga primerljiva prodaja ID 488362 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Vitovlje 70 B, zgrajeno leta 1980, neto tlorisne površine 210,40 m<sup>2</sup> in 126,80 m<sup>2</sup> uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,60), na zemljišču površine 1.380 m<sup>2</sup> je bila prodana 12.2.2020 za ceno 140.000 €, oz. za 665,40 €/m<sup>2</sup> neto tlorisne površine;
- Tretja primerljiva prodaja ID 387410 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Volčja Draga 38 a, zgrajeno leta 1987, neto tlorisne površine stavbe 275,90 m<sup>2</sup> in 92,50 m<sup>2</sup> uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,33), na zemljišču površine 3.090 m<sup>2</sup> (delno kmetijsko zemljišče), je bila prodana 10.5.2018 za ceno 155.000 €, oz. za 561,80 € za m<sup>2</sup> neto tlorisne površine;

**Izbrane sestavine primerjave****Prilagoditev zaradi lokacije.**

Prilagoditev zaradi lokacije rangiramo z besedo (slabša, boljša, enaka). Vse primerljive nepremičnine so na podobnih lokacijah.

**Prilagoditev zaradi velikosti zemljišča in izboljšav**

Velikost nepremičnine običajno vpliva obratno sorazmerno na vrednost, kar pomeni, da večja površina zemljišča oziroma neto tlorisna površina objekta, nižja je povprečna vrednost v €/m<sup>2</sup>. Primerljivosti zaradi velikosti zemljišča oz. neto tlorisni površini napram ocenjevanju nepremičnin so izvedene v % na podlagi podatkov iz portala TRGOSKOP.

**Prilagoditev zaradi funkcionalnosti**

Analizirana je funkcionalnost zaradi deleža uporabne površine napram neto tlorisni površini objekta na podlagi podatkov iz javnega vpogleda za primerljive nepremičnine.

**Prilagoditev zaradi starosti in stanja objekta in fizičnih lastnosti**

Vse primerljive prodaje, v naravi predstavljajo dokončane objekte. Prilagoditve so izvedene na podlagi zunanjega ogleda ter podatkov o objektih v javnem vpogledu.

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

|                                     |                       |                         |                         |                         |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prilagoditve:                       |                       |                         |                         |                         |
| primerljive prodaje:                | ID                    | 451312                  | 488362                  | 387410                  |
| lokacija                            | Vogrsko               | Bilje                   | Vitovlje                | Volč.Draga              |
| prodaja za                          |                       | 145.000 €               | 140.000 €               | 155.000 €               |
| datum prodaje                       |                       | 15.10.2019              | 12.2.2020               | 10.5.2018               |
| velikost zemljišča v m <sup>2</sup> | 544 m <sup>2</sup>    | 519 m <sup>2</sup>      | 1.380 m <sup>2</sup>    | 3.090 m <sup>2</sup>    |
| neto tlorisna površina              | 258,99 m <sup>2</sup> | 225,80 m <sup>2</sup>   | 210,40 m <sup>2</sup>   | 275,90 m <sup>2</sup>   |
| uporabna površina                   | 150,57 m <sup>2</sup> | 140,40 m <sup>2</sup>   | 126,80 m <sup>2</sup>   | 92,50 m <sup>2</sup>    |
| delež UP/NTP                        | 0,58                  | 0,63                    | 0,60                    | 0,34                    |
| ocenjena starost                    | 45 let                | 43 let                  | 40 let                  | 33 let                  |
| cena v €/m <sup>2</sup>             |                       | 642,16 €/m <sup>2</sup> | 665,40 €/m <sup>2</sup> | 561,80 €/m <sup>2</sup> |
| prilagoditve v %                    |                       |                         |                         |                         |
| - vpliv časa prodaje                |                       | 1                       | 0                       | 3                       |
| - vpliv lokacije                    |                       | -5                      | 0                       | -5                      |
| - vpliv velikosti zemlj.            |                       | 0                       | -10                     | -15                     |
| - vpliv velikosti NTP               |                       | -5                      | -12                     | 5                       |
| - vplivni faktor UP/NTP             |                       | -3                      | 0                       | 15                      |
| - vpliv starosti in stanja objekta  |                       | -10                     | -10                     | -20                     |
| Prilagoditve skupaj:                |                       | -22                     | -32                     | -17                     |
| Vrednost/m <sup>2</sup>             |                       | 500,88 €/m <sup>2</sup> | 452,47 €/m <sup>2</sup> | 466,29 €/m <sup>2</sup> |
|                                     | ponder                | 30%                     | 30%                     | 40%                     |
| Tržna vrednost na m <sup>2</sup> :  |                       |                         | 472,52 €/m <sup>2</sup> |                         |
| Vrednost nepremičnine               |                       |                         | 122.378,63 €            |                         |
| <b>Zaokroženo:</b>                  |                       | <b>122.400 €</b>        |                         |                         |

**Skupna vrednost nepremičnine Vogrsko 37 a, Volčja Draga, na zemljišču dela parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko, po načinu tržnih primerjav znaša zaokroženo 122.400 €.**



## 9. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetna nepremičnine na delu zemljišča parcele št. 893/13 k.o. 2314 Vogrsko površine 544 m<sup>2</sup>, predstavlja stanovanjsko hišo na naslovu Vogrsko 37 a, Volčja Draga, v katastru stavb ID št. 2314-59 neto tlorisne površine 258,99 m<sup>2</sup>. Objekt je starejši, z različnimi dozidavami, na osnovi zunanjšega ogleda opazno odloženo vzdrževanje.

Tržna vrednost predmetne nepremičnine je določena po nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav. Izračunani vrednosti se bistveno ne razlikujeta kar pomeni, da izkazuje primerno vrednost nepremičnine. Ob upoštevanju enakega ponderja za oba načina menim, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine, zaokroženo:

**121.000 €**

(z besedo: stoena dvajset tisoč eurov in 00/100).

Ob upoštevanju odbitka v višini -10 % ker bo po prodaji idealnega deleža nepremičnine potrebno urediti lastniška razmerja, znaša tržna vrednost solastninskega deleža do ½ predmetne nepremičnine zaokroženo:

**54.450 €**

(z besedo: štiriinpetdeset tisoč štiriinpetdeset eur in 00/100 )

Glede na to, da notranjost nepremičnine ni bila ogledana so možna odstopanja od ocenjene vrednosti med 10 in 20 % tako, da je vrednost predmetne nepremičnine cca **103.000 €**, solastniški delež do ½ pa ob upoštevanju odbitka v višini -10 % pa zaokroženo **46.000 €**.

## 10. 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.