

27 -12- 2019

(Signature)

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

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Gradbene nepremičnine na naslovu Obloke 11, Grahovo ob Bači, na zemljišču parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Mestni trg 1, 5220 TOLMIN,
v izvršilni zadevi In 12/2018
upnica
DELAVSKA HRANILNICA d.d.
Miklošičeva cesta 5, Ljubljana
dolžnik
Boštjan TEODOROVIČ
Obloke 11, Grahovo ob Bači



Nova Gorica, december 2019



1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

Po sklepu Okrajnega sodišča v Tolminu v izvršilni zadevi In 12/2018 upnika **DELAVSKA HRANILNICA d.d.** Miklošičeva cesta 5, Ljubljana zoper dolžnika **Boštjan TEODOROVIĆ** Obloke 11, Grahovo ob Bači in kot nosilec samostojne dejavnosti **ZE.TOR, GOZDARSKE IN OSTALE STORITVE, Boštjan Teodorović s.p.**, Obloke 11, Grahovo ob Bači, solidarnega poroka **Polona TEODOROVIĆ MRAK**, Most na Soči 15 a, Most na Soči in zastaviteljico **Danica RIJAVEC**, Stranja 25a, Podlehnik, zaradi izterjave 68.735,11 EUR spp, sem ocenil tržno vrednost nepremičnine, parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke – zemljišče 350 m².

V naravi je na parceli enonadstropna stanovanjska hiša Obloke 11, Grahovo ob Bači, v katastru stavb ID št. 2243-58 neto tlorisne površine 174,95 m² in 144,95 m² uporabne površine ter ločeno dvoetažno gospodarsko poslopje, v katastru stavb ID št. 2243-105 neto tlorisne površine 175,25 m².

Namen cenitve:	Določitev tržne vrednost nepremičnin v izvršilni zadevi
Vrsta vrednosti:	Tržna vrednost
<u>TRŽNA VREDNOST cenjenih nepremičnin znaša 64.845 €</u>	
Poročilo velja na	dan izpisa dne 23.12.2019, po stanju na dan ogleda dne 21.11.2019
Lastnika:	Po stanju na dan cenitve: - Danica RIJAVEC, Stranja 25a, 2286 Podlehnik do 63/100 - Boban TEODOROVIĆ, Obloke 11, 5242 Grahovo ob Bači do 37/100;
Osnove cenitve:	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavno vrednostni 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:

- 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;
- Zemljiškopravno 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 potrdilu o namenski rabi, ki ga je pod št. 3501-0003/2018/9 dne 26.3.2018 izdala Občina Tolmin, je osnovna namenska raba parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, območje **stavbnih zemljišč – SK površine podeželskega naselja**;
- Po podatki iz javnega vpogleda je na parc. št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, objekt ID št. 2243-58 – stanovanje v samostojni stavbi neto tlorisne površine 124,90 m² in 101,40 m² uporabne površine, ter ID št. 2243-105 – hlev neto tlorisne površine 120,00 m², ki **nista** vpisana v kataster stavb;
- V izpisku iz zemljiške knjige je vknjižena **zaznamba pravice dosmrtnega prebivanja in uporabe ter užitka na nepremičnini** v korist solastnika Bobana Teodorovič;
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 1.12.2019 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.

Sredstvo ali sredstva: *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti.

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,

- 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 izrecnoizključuje 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 okolščine 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 okolščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.
- f) "Posel med nepovezanima 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 nepovezanima 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 prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank. Pravična vrednost zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi 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 najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Tržna najemnina se lahko uporabi kot podlaga vrednosti pri ocenjevanju vrednosti zakupa ali deleža, ustvarjenega z zakupom. V takih primerih je treba upoštevati pogodbeno najemnino, kadar pa je ta drugačna, tržno najemnino.

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 zapolembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenosti 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 (depresiasije) 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., Mahle 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 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 km², v Goriški regiji 51,25 in v Mestni občini Nova Gorica 114,67 prebivalca na km². Povprečna starost prebivalstva je v Sloveniji 41,8 let, v Goriški regiji 43,1 let in v Mestni občini Nova Gorica 43,5 let. Indeks staranja je v Mestni občini Nova Gorica (135,8) večji od indeksa v regiji (129,3) in večji od indeksa v Sloveniji (116,8).

Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.500 v začetku leta 2011 na okrog 47.000 ob koncu leta 2011. Nezaposlenost v regiji znaša okrog 5.300 oseb. Stopnja brezposelnosti je v primerjavi z aktivnim prebivalstvom malo nad 10%. V Mestni občini Nova Gorica je aktivnega prebivalstva okoli 14.100 in v oktobru 2011 registrirana brezposelnost 1.520 prebivalcev, kar pomeni, da je stopnja brezposelnosti okrog 10,8 %.

Po nekoliko starejših podatkih dela v storitvenih dejavnostih nekaj več kot polovica delovno aktivnega prebivalstva, v dejavnosti kmetijstva pa 4,7 % vsega delovno aktivnega prebivalstva Goriške regije. Skoraj tretjina delovno aktivnega prebivalstva je zaposlenega v predelovalnih dejavnostih, kjer več kot polovico predstavljajo zaposleni v dejavnostih proizvodnje električne in optične opreme ter proizvodnje strojev in naprav. V Mestni občini Nova Gorica je vseh družb (od mikro do velikih) skoraj 1000, v Goriški regiji okrog 2.700 in v Sloveniji približno 55.700.

Občina Tolmin leži v SZ Sloveniji na področju gornje Soške doline. Je del goriške statistične regije, ki meri 382 km² 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 prebivalcev. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili, seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil prav tako 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 večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 153 oseb starih 65 let ali več. Indeks staranja za to občino je višji od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 118). Povprečna starost prebivalcev te občine se dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. V občini je delovalo 9 vrtcev, obiskovalo pa jih je 439 otrok. 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 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 m². Najpomembnejše gospodarske panoge: proizvodnja električne in strojne opreme, proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov, obdelava in predelava lesa. Najbolj zastopane dejavnosti so gostinstvo, turizem, prevoznništvo, gradbeništvo, kmetijske panoge so govedoreja in pridelava ter predelava mleka. Število kmetij je 770, povprečne velikosti 6.3ha (nad 10 ha je 143 kmetij). Število gospodarskih družb je 213.

Obloke so gručasto naselje s 17 prebivalci, ki leži na položnem delu pobočja dobrih 1000 m visokega hrbta severno nad Baško grapo. Je eno izmed najstarejših naselij na območju, ki so ga v 13. stoletju poselili nemški kolonizatorji. Dostopno je iz Hudajužne.

6. TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI (vir: GURS, Letno poročilo 2018)

Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč. Najbolj opazno je bilo lani upadanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, predvsem za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, nekoliko manj za stanovanjske hiše. Največji upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zaznati v Ljubljani in njeni okolici, rahel upad ali vsaj stagnacija števila kupoprodaj pa sta bila prisotna praktično povsod po državi. Upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kljub naraščanju povpraševanja, gre pripisati pomanjkanju ponudbe novogradenj in pospešeni rasti cen stanovanj v zadnjih treh letih. Naraščajoče povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, ki so ga v lanskem letu še naprej vzpodbujale ugodne splošne socialnoekonomske okoliščine, predvsem nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, gospodarska rast ter rast zaposlenosti in plač, postopoma vzpodbujajo nov stanovanjski investicijski in gradbeni cikel po vsej Sloveniji. Tudi v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje in se je ta tudi najprej začel, pa zadostne ponudbe novih stanovanj v lanskem letu še ni bilo. Večjo ponudbo novih stanovanj lahko pričakujemo šele od druge polovice letošnjega leta dalje. 7 Cene stanovanjskih nepremičnin so kljub upadu prometa v letu 2018 še naprej rasle. Na ravni države so cene rabljenih stanovanj, ki najbolje ponazarjajo trende na slovenskem nepremičninskem trgu, v primerjavi z letom 2017 v povprečju zrasle za 10 odstotkov, od cenovnega dna leta 2015 so bile višje za 22 odstotkov. Najbolj so cene stanovanj zrasle v prvi polovici leta 2018. Po stagnaciji v drugi polovici leta so ob koncu leta ponovno začele kazati rahel trend rasti. Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja. Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so

bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti. Na trgu poslovnih nepremičnin lani ni bilo posebnosti. Trgovanje s poslovnimi nepremičninami na splošno se je zmanjšalo nekaj manj kot za desetino. Cene pisarniških prostorov se v primerjavi z letom prej praktično niso spremenile, cene trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa so celo rahlo padle. Interesa investitorjev za gradnjo novih poslovnih in trgovskih stavb za prodajo na trgu zaenkrat še ni bilo zaslediti. V primerjavi z letom 2017 se je lani, kljub velikemu povpraševanju, nekoliko zmanjšal tudi obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči, kar gre pripisati rasti cen in vse manjši ponudbi za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v urbanih središčih. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej opazno zvišale in povsod po državi kažejo nadaljnjo tendenco rasti. Tudi na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč lani ni bilo izrazitih posebnosti. Število kupoprodaj kmetijskih zemljišč je po rekordnem letu 2017 lani opazno upadlo, cene pa so se nekoliko znižale. Upadlo je tudi število kupoprodaj gozdnih zemljišč, medtem ko so se cene nekoliko zvišale. Za leto 2018 so evidentirali okoli 33 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 2,3 milijarde evrov, kar je približno toliko kot pred krizo nepremičninskega trga leta 2007. Po sicer še začasnih podatkih za leto 2018 je bilo število evidentiranih pogodb za 10 odstotkov manjše kot leta 2017, njihova skupna vrednost pa za okoli 5 odstotkov. Leta 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga. Število in skupna vrednost nepremičninskih poslov sta rekordno vrednost dosegla leta 2017, ko smo evidentirali skoraj 37 tisoč pogodb s skupno vrednostjo 2,4 milijarde evrov. Leta 2017 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015 večje za petino, njihova skupna vrednost pa je bila večja za tretjino. V drugi polovici leta 2017 je bilo že zaznati rahel upad števila in skupne vrednosti kupoprodaj nepremičnin in ne glede na to, da so podatki za leto 2018 še začasni in da bodo končne številke za leto 2018 nekoliko višje, je jasno, da se je trend rahlega upadanja števila in skupne vrednosti kupoprodajnih pogodb za nepremičnine nadaljeval tudi v letu 2018.

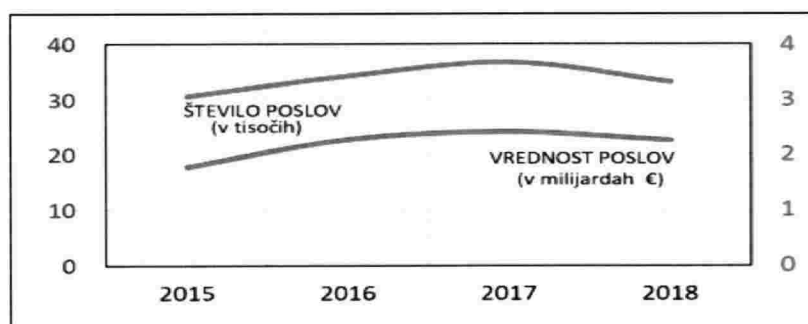


Tabela 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015–2018

Na obseg trgovanja na nepremičninskem trgu najbolj vpliva trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo daleč največji segment trga. Če poleg kupoprodaj stanovanj in hiš upoštevamo, da se velika večina prodanih zemljišč za gradnjo nameni stanovanjski gradnji in da se tudi garaže in parkirni prostori večinoma prodajajo za zasebno

rabo, stanovanjske nepremičnine praviloma predstavljajo blizu 80 odstotkov vrednosti prometa na nepremičninskem trgu.

Po še začasnih podatkih je vrednost prometa stanovanjskih nepremičnin (stanovanja in hiše) leta 2018 znašala skoraj 1,5 milijarde evrov oziroma skoraj dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupna vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) in industrijskimi nepremičninami je leta 2018 znašala 326 milijonov evrov oziroma skoraj 15 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa zemljišč za gradnjo stavb je znašala 264 milijonov evrov, kar je pomenilo skoraj 12-odstotni delež skupne vrednosti prometa z nepremičninami. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč je bil 72 milijonov evrov (nekaj več kot 3-odstotni delež vsega prometa), vseh ostalih vrst nepremičnin skupaj pa 136 milijonov evrov (6-odstotni delež). V obdobju zadnjih štirih let se deleži vrednosti prometa nepremičnin po glavnih skupinah nepremičnin niso bistveno spreminjali. Po oživitvi trga v letu 2014 je število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin hitro naraščalo in v letu 2017 doseglo rekordno vrednost. Število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah je sprva naraščalo precej hitreje kot za hiše. Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015 pa so se začele vse bolj prodajati tudi hiše. Obseg trgovanja z garažami in parkirnimi prostori je več ali manj sledil trendom trgovanja s stanovanji in hišami. Trgovanje s pisarniškimi prostori, trgovskimi in gostinskimi lokali ter turističnimi nepremičninami (hoteli, apartmaji ipd.) se je opazneje povečalo šele v letu 2017 in se nato hitro umirilo. Nasploh kaže, kljub še začasnim podatkom za leto 2018, da se je lani začel obseg trgovanja zmanjševati tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine.

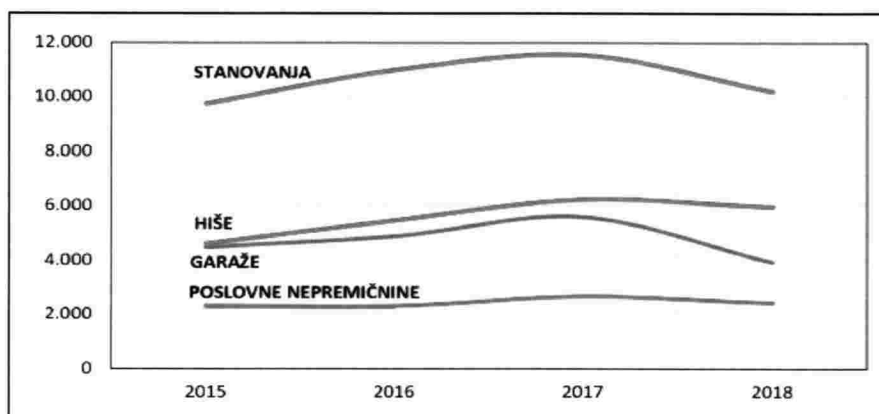


Tabela 2: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno 2015–2018

Po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 je povsod po državi, še zlasti pa v največjih mestih in turističnih krajih, v tako imenovanih nasedlih projektih obtičalo veliko število nedokončanih ali neprodanih stanovanjskih enot, stanovanjska novogradnja pa se je praktično ustavila. Do oživitve nepremičninskega trga leta 2014 je bilo povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah skorajda zanemarljivo. Po obratu cen leta 2015 so se ob pomanjkanju novogradenj končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize. Do konca leta 2017 so zaloge dokončanih stanovanj iz preteklih let v glavnem pošle.

Naraščajoče povpraševanje po novih stanovanjskih nepremičninah, najprej v Ljubljani in na Obali, postopoma pa tudi drugod po Sloveniji, je končno vzpodbudilo nov investicijski in gradbeni cikel. Najprej so se začeli graditi manjši stanovanjski objekti in obujati v času krize zaustavljeni projekti. Ker pa se ponudba na nepremičninskem trgu ne more na hitro prilagoditi povpraševanju, saj je za projektiranje in zgraditev novih stanovanj potreben čas, lahko pričakujemo večje število kupoprodaj na primarnem trgu šele letos in v naslednjih dveh do treh letih. Od leta 2015, ko so se začele razprodajati zaloge stanovanj iz v času krize nasedlih projektov, se delež kupoprodaj stanovanj na primarnem trgu iz leta v leto zmanjšuje. Delež kupoprodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj je leta 2015 znašal več kot 11 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj. Leta 2016 se je zmanjšal na 9 odstotkov in leta 2017, ko so zaloge dokončanih stanovanj iz prejšnjih let praktično pošle, na 8 odstotkov. Leta 2018 je zaradi pomanjkanja novogradenj delež prodaj na primarnem trgu, po sicer še začasnih podatkih, znašal le še slabe 3 odstotke. Deleži kupoprodaj hiš na primarnem trgu so zaradi tradicionalno prevladujoče gradnje hiš v lastni režiji še bistveno manjši kot za stanovanja. Leta 2015 je delež kupoprodaj hiš na primarnem trgu znašal 1,8 odstotka vseh kupoprodaj hiš, v letih od 2016 do 2018 pa le še okoli 0,8 odstotka.

Goriško območje

Rast trga stanovanjskih nepremičnin na Goriškem območju v zadnjih treh letih je bila podobna kot na ostalih območjih države, medtem ko so cene stanovanjskih nepremičnin prav na Goriškem območju zrasle najmanj. Število kupoprodaj stanovanj, še bolj pa stanovanjskih hiš, je v letih 2016 in 2017 močno naraslo, nato pa leta 2018 spet občutno upadlo. Povprečna cena stanovanja na Goriškem je bila leta 2018 v primerjavi z letom 2015 višja za 9 odstotkov, povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem pa »le« 6 odstotkov.

VRSTA NEPREMIČNINE	Fond	2015	2016	2017	2018
Stanovanja	14.300				
Evidentirano število		292	330	394	345
Velikost vzorca		194	203	239	188
Povprečna pogodbeni cena (€)		66.000	67.000	71.000	76.000
Povprečna cena (€/m ²)		1.280	1.220	1.360	1.400
Leto zgraditve (mediana)		1976	1974	1974	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)		51	55	52	54
Hiše	36.900				
Evidentirano število		254	329	423	341
Velikost vzorca		119	155	176	139
Povprečna pogodbeni cena (€)		77.000	81.000	84.000	82.000
Leto zgraditve (mediana)		1947	1946	1943	1922
Povprečna površina hiše (m ²)		140	146	145	149
Povprečna površina zemljišča (m ²)		560	720	790	640

Tabela 3: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Goriško območje, letno 2015–2018

Stanovanja

Največji in najbolj dejaven stanovanjski trg na Novogoriškem območju predstavlja Nova Gorica z okoliškimi naselji. Po krizi nepremičninskega trga se je promet s stanovanji v Novi Gorici znova povečal šele leta 2017 in že lani ponovno upadel. Za razliko od večine ostalih

slovenskih mest, je v Novi Gorici prišlo do obrata cen stanovanj šele leta 2017, rast cen pa je bila manjša kot v drugih mestih. Cene stanovanj v Novi Gorici so bile leta 2018 v primerjavi z letom 2015 v povprečju »le« za 9 odstotkov višje.

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
NOVA GORICA	Velikost vzorca	91	91	117	75
	Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.400	1.560	1.620
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1973	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	52	58	54	56
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	29	23	44	32
	Povprečna cena (€/m ²)	1.180	1.180	1.260	1.470
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1974	1978
	Uporabna površina (m ²)	48	51	49	51
IDRIJA	Velikost vzorca	24	38	25	28
	Povprečna cena (€/m ²)	1.000	950	1.020	1.120
	Leto izgradnje (mediana)	1973	1970	1971	1970
	Uporabna površina (m ²)	48	52	49	52
TOLMIN	Velikost vzorca	16	18	12	13
	Povprečna cena (€/m ²)	1.120	950	1.070	1.030
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1981	1956	1976
	Uporabna površina (m ²)	54	47	53	54

Tabela 4: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Goriško območje, letno 2015–2018

V Ajdovščini so bile cene stanovanj leta 2018 za okoli 10 odstotkov nižje kot v Novi Gorici, v Idriji in Tolminu pa za 30 do 35 odstotkov. Trendi prometa in cen stanovanj v občinah Ajdovščina, Idrija in Tolmin so bili podobni kot v občini Nova Gorica.

Hiše

Promet s hišami po vseh izbranih občinah je rasel v letih 2016 in 2017, v zadnjem letu pa precej upadel.

Za vse občine je značilno, da so se v zadnjih štirih letih pretežno prodajale pred sto in več leti zgrajene stare hiše izven naselij, kar je vplivalo na večjo povprečno starost in nižje povprečne cene prodanih hiš. Do obrata cen stanovanjskih hiš je v občinah Ajdovščina in Idrija prišlo leta 2016, v občinah Nova Gorica in Tolmin pa šele leta 2017. Po naših ocenah v nobeni od goriških občin cene hiš od obrata cen niso zrasle več kot za 5 odstotkov.

Promet z vsemi vrstami hiš v vseh goriških občinah je konec lanskega leta kazal razmeroma močan trend upadanja. Cene hiš s pripadajočim zemljiščem v občini Ajdovščina so kazale zelo šibak trend rasti, medtem ko so v ostalih treh občinah kazale trend rahlega upadanja.

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018
AJDOVŠČINA	Velikost vzorca	19	36	30	24
	Povprečna pogodbeni cena (€)	67.000	89.000	75.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1873	1962	1946	1900
	Površina hiše (m ²)	136	139	149	148
	Površina zemljišča (m ²)	400	480	680	610
NOVA GORICA	Velikost vzorca	29	34	39	20
	Povprečna pogodbeni cena (€)	108.000	94.000	108.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1952	1922	1964	1952
	Površina hiše (m ²)	141	147	146	139
	Površina zemljišča (m ²)	510	810	800	530
TOLMIN	Velikost vzorca	16	22	19	18
	Povprečna pogodbeni cena (€)	60.000	51.000	62.000	45.000
	Leto izgradnje (mediana)	1928	1924	1963	1919
	Površina hiše (m ²)	128	142	125	113
	Površina zemljišča (m ²)	570	460	770	820
IDRIJA	Velikost vzorca	9	11	10	8
	Povprečna pogodbeni cena (€)	49.000	62.000	86.000	72.000
	Leto izgradnje (mediana)	1926	1963	1975	1916
	Površina hiše (m ²)	134	152	177	155
	Površina zemljišča (m ²)	780	1.160	1.430	540

Tabela 5: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Goriško območje, letno 2015 – 2018

7. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

7.1. PODATKI O ZEMLJIŠČU IN KOMUNALNA OPREMA

Predmetna nepremičnina se nahaja v naselju Obloke, dostopna po strmi poti iz naselja Huda Južna. Parcela št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, ki je nepravilne oblike, je jugovzhodnega nagiba, nahaja se na severnem delu naselja, dostopna po lokalni poti s parc. št. 575/25 k.o. 2243 Obloke, ki je javno dobro ceste.



Izris parcele iz PISO

Stanovanjski objekt Obloke 11 se nahaja na zahodnem delu parcele, vzhodno je ločeno gospodarsko poslopje. V neposredni okolici je posamična stanovanjska pozidava kombinirana z gospodarskimi poslopji, objekt je priključen na električno omrežje, vodovod je iz lokalnega zajetja, odpadne vode so speljane v enojno greznico. Možnost parkiranja je samo na javnih površinah.

7.2. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Enonadstropna stanovanjska hiša je bila zgrajena okrog leta 1800, obnovljena je bila v obdobju med letom 1980 in 1985, ko so bile izdelane stropne plošče, zamenjani tlaki, stavbno pohitvo, instalacije, fasada je bila obnovljena leta 2007, ko je bil na severni strani izdelan nadstrešek.

Zidovi so kamniti, stropne plošče so masivne betonske, streha je lesena dvokapnica s kritino iz valovitega aluminija, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Mizarski izdelki so leseni, okna so lesena, z dvojnimi steklom in lesenimi polkni. Fasada je grobo in fino ometana, finalno obdelana.

V objektu je vodovodna in električna instalacija, ogrevanje je centralno s plinsko pečjo, ki je locirana v pritličju.



Južna in vzhodna fasada



Severna in vzhodna fasada

V pritličju, ki ima vhod iz dvorišča na južni strani, je stanovanje, ki ni v uporabi in je potrebno obnove. Obsega hodnik, kuhinjo, dnevno sobo, kopalnico, spalnico in kurilnico. Tlaki so v glavnem v keramiki, v dnevni sobi je lesen pod. Stene so grobo in fino ometane z dotrajanim beležem, v kuhinji je deloma keramika, deloma lesena obloga, v kopalnici je deloma keramična obloga.

V dnevni sobi je zidan kamin. Kopalnica je opremljena s tuš kadjo in straniščno školjko, v predprostoru je umivalnik.



Hodnik



Dnevna soba



Spalnica



Kuhinja



Kopalnica



Predprostor



Prostor s cisterno

V nadstropju, dostopnem po zunanjem stopnišču na vzhodni strani, so stanovanjski prostori, hodnik, dnevna soba, dve spalnici, kopalnica, pralnica in hodnik z neobdelanim stopniščem.

Tlaki so v glavnem v keramiki, v dnevni sobi in eni spalnici je lesen pod, v drugi spalnici je deščični pod. Stene so grobo in fino ometane, v glavne pobeljene, s keramiko so obložene v kuhinji za elementi in v kopalnici do stropa. Lesena stenska obloga je na hodniku in v jedilnem kotu. Kopalnica je opremljena z vzdano kopalno kadjo, straniščno školjko in umivalnikom. Kuhinja je brez vgrajene opreme.



Kuhinja v nadstropju



Dnevna soba v nadstropju



Kopalnica v nadstropju



Spalnica v nadstropju



Dnevna soba v nadstropju



Mansardno podstešje je v fazi preureditve v bivalne prostore, izdelane so deloma mavčne predelne stene, deloma stene iz siporexa. Toplotno je izolirana strešina, vgrajena so strešna okna.



Notranje stopnišče



Hodnik v mansardi



Soba v mansardi



Soba v mansardi



Kopalnica v mansard



Soba v mansardi

Dvoetažno gospodarsko poslopje je bilo v osnovi zgrajeno pred cca 100 leti, leta 1995 je bila izdelana masivna betonska stropna plošča, obnovljena streha. Zidovi so kamniti, strop je betonska plošča, streha je lesena dvokapnica s salonitno kritino, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. V pritličju je garaža brez vrat in shramba, v nadstropju, ki ima vhod iz severne steni in po notranjem stopšču, je drvarnica.



Južna fasada



Shramba v pritličju



Garaža v pritličju



Drvarnica v nadstropju

7.3. NETO TLORISNA POVRŠINA

Skladno s Standardom SIST ISO 9836, ki ga je v aprilu 2000 izdal Urad RS za standardizacijo in meroslovje so izračunane neto tlorisne površine (površine med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor) prostorov v ocenjevani nepremičnini, so mere izmerjene ob ogledu dne 21.11.2019 ob 9 uri na kraju samem v prisotnosti solastnika, gospoda Bobana Teodorovič. Vabljeni dolžnik, zastaviteljica gospa Danica Rijavec in solidarni porok, gospa Polona Teodorovič Mrak in se ogleda niso udeležili.

A. Stanovanjski objekt Obloke 11, Grahovo ob Bači

Opis prostora	P _n	P _u
a. pritličje		
- hodnik	4,05 m ²	4,05 m ²
- dnevna soba	21,30 m ²	21,30 m ²
- soba	6,65 m ²	6,65 m ²
- kuhinja	8,35 m ²	8,35 m ²
- kopalnica	1,85 m ²	1,85 m ²
- predprostor	3,75 m ²	3,75 m ²
- prostor s cisterno	9,50 m ²	
	55,45 m²	45,95 m²
b. nadstropje		
- hodnik	9,55 m ²	9,55 m ²
- kuhinja	10,90 m ²	10,90 m ²
- dnevna soba	12,50 m ²	12,50 m ²
- soba	11,00 m ²	11,00 m ²
- soba	5,60 m ²	5,60 m ²
- kopalnica	4,60 m ²	4,60 m ²
- pralnica	3,00 m ²	3,00 m ²
- hodnik s stopniščem	5,20 m ²	
	62,35 m²	57,15 m²
c. mansarda		
- hodnik	7,45 m ²	7,45 m ²
- soba	12,20 m ²	10,90 m ²
- soba	13,10 m ²	12,50 m ²
- soba	21,00 m ²	11,00 m ²
- kopalnica	3,40 m ²	
	57,15 m²	41,85 m²

$$P_{nA} = 55,45 \text{ m}^2 + 62,35 \text{ m}^2 + 57,15 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_{nA} = 174,95 \text{ m}^2}$$

$$P_{uA} = 45,95 \text{ m}^2 + 57,15 \text{ m}^2 + 41,85 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_{uA} = 144,95 \text{ m}^2}$$

Neto tlorisna površina objekta ID št. 2243-58 meri 174,95 m², uporabna površina meri 144,95 m².

B. Gospodarsko poslopje

- garaža v pritličju	27,75 m ²
- shramba v pritličju	49,40 m ²
- drvarnica v nadstropju	98,10 m ²
	175,25 m ²

$$P_{nB} = 175,25 \text{ m}^2$$

Neto tlorisna površina objekta ID št. 2243-105 meri 175,25 m².

8. OCENA VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnine parc. št. 5/6 k.o. 2243 Obloke je določena po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu, vrednost zemljišča pa po načinu tržnih primerjav.

8.1. NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN**8.1.1. VREDNOST ZEMLJIŠČA - PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV**

Obravnavano zemljišče parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke 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 štirih zemljiščih, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na širšem območju baške grape in sicer:

- Prva primerljiva prodaja ID 378603 predstavlja zemljišče površine 158 m², ki se nahaja v naselju Grahovo ob Bači, je nepravilne trikotne oblike, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano dne 3.4.2018 za ceno 1.580 €, oz. za 10 €/m²;
- Druga primerljiva prodaja ID 409779 predstavlja zemljišče površine 901 m², ki se nahaja v naselju Koritnica, je nepravilne pravokotne oblike, primerno za izgradnjo samostojne stavbe enote, prodano dne 30.11.2018 za ceno 10.542 €, oz. za 11,70 €/m²;
- Tretja primerljiva prodaja ID 277494 predstavlja zemljišče skupne površine 1.634 m², ki se nahaja v naselju Koritnica, primerno za izgradnjo samostojne stavbne enote, prodano dne 29.6.2016 za ceno 18.000 €, cena za je 11,02 €/m².

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev

Prilagoditve				
primerljive prodaje		378603	409779	277494
lokacija	Obloke	Koritnica	Koritnica	Koritnica
datum prodaje		3.4.2018	30.11.2018	29.6.2016

PC		1.580 €	10.542 €	18.000 €
velikost zemljišča	350 m ²	158 m ²	901 m ²	1.634 m ²
cena v €/m ²		10,00 €/m ²	11,70 €/m ²	11,02 €/m ²
prilagoditve v %				
- vpliv časa prodaje		3	2	7
- vpliv velikosti zemljišča		-5	10	20
- vpliv oblike in konfiguracije zemljišča		15	0	0
- vpliv uporabne vrednosti		20	0	0
- vpliv lokacije		-5	-5	-5
Prilagoditve skupaj		28	7	22
Vrednost na m ²		12,80 €/m ²	12,52 €/m ²	13,44 €/m ²
	ponder	40%	30%	30%
Tržna vrednost/m ²			12,91 €/m ²	
Zaokroženo			13,00 €/m²	

Zaokrožena vrednost m² obravnavanega zemljišča znaša **C_z = 13,00 €/m²**

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/neobdelana mansarda, K+P+1N, 120 m² stanovanjske površine, srednji cenovni razred“ za katerega je nadomestitveni strošek 770,07 €/m² in dodatni investicijski stroški v višini 12 %. Zaradi konkretnega odstopanja od osnovnega cenovnega standarda (gradbena, obrtniška, instalacijska izvedba, namembnost, velikost), zmanjšam izhodiščno ceno za -15 %, kar znaša zaokroženo 730 €/m². Za gospodarsko poslopje je privzeta povprečna vrednost za gospodarske objekte masivne izvedbe, ki znaša zaokroženo 340 €/m². Vrednost zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen. Dodatno je s faktorjem 1,25 upoštevana komunalna oprema zemljišča.

Stanovanjska hiša z gospod. poslopijem Obloke 11, Grahovo ob Bači			
a. stanovanjski objekt			
- neto tlorisna površina		174,95	m ²
- nadomestitveni strošek		730,00	€/m ²
- nadomestitvena vrednost objekta :		127.713,50	€
- vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	57.471,08	€
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	70.242,43	€
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		40	let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		80	let
- Ocenjena starost KK		21	let
- Ponderirana starost DK		46	let

- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov	30.172,31 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov	40.389,39 €
Sedanja vrednost stanovanjskega objekta	57.151,79 €
b. gospodarsko poslopje	
- neto tlorisna površina	175,25 m ²
- nadomestitveni strošek	340,00 €/m ²
- nadomestitvena vrednost objekta :	59.585,00 €
- vrednost kratkotrajnih elementov	35 % 20.854,75 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	65 % 38.730,25 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)	40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)	80 let
- Ocenjena starost KK	30 let
- Ponderirana starost DK	58 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov	15.641,06 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov	28.079,43 €
Sedanja vrednost gospodarskega poslopja	15.864,51 €
Skupaj vrednost objektov	73.016,30 €
Stavbno zemljišče	
- parcela št. 5/6 k.o. 2243 Obloke	410 m ²
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča	13 €/m ²
- vplivni faktor komunalne opreme	1,25
Vrednost zemljišča	6.662,50 €
SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE	79.678,80 €

Skupna vrednost nepremičnine na naslovu Obloke 11, Grahovo ob Bači, na zemljišču parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, po nabavnovrednostnem načinu po mojem mnenju znaša zaokroženo 79.680 €.

8.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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 Občine Tolmin realiziranih 36 prodaj stanovanjskih hiš s povprečno višino posla 63,424,12 €, s povprečno ceno 638,32 €/m² za povprečno površino 99,36 m². Sedanja vrednost obravnavane nepremičnine je določena po načinu tržnih primerjav. V ta namen sem pridobil podatke o treh realiziranih transakcijah stanovanjskih hiš na območju Tolminske (Vir Trgoskop). Dodatno je upoštevana vrednost gospodarskega poslopja iz nabavnovrednostnega načina.

- Prva primerljiva prodaja ID 427370 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Koritnica 46, zgrajena pred več kot sto leti, obnovljena leta 1980, neto tlorisne površine stavbe 103,40 m² in 49,30 m² uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,48), na zemljišču površine 194 m², je bila prodana 20.3.2019 za ceno 47.000 €, oz. za 454,55 € za m² neto tlorisne površine;

- Druga primerljiva prodaja ID 413695 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Podbrdo 51 B, zgrajena leta 1978, leta 1992 obnovljena streha, neto tlorisne površine stavbe 261,20 m² (del površine 89,90 m² je neobdokončan) in 126,20 m² uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,48), na zemljišču površine 354 m², je bila prodana 23.1.2019 za ceno 61.100 €, oz. za 233,92 € za m² neto tlorisne površine;
- Tretja primerljiva prodaja ID 426869 predstavlja enonadstropno stanovanjsko hišo Modrejce 23, zgrajena pred 100 leti, obnovljena je bila leta 1970, neto tlorisne površine 140,45 m² in 90,70 m² uporabne površine (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,659), na zemljišču skupne površine 411 m², je bila prodana 1.4.2019 za ceno 64.000 €, oz. za 455,68 € za m² neto tlorisne površine;

Vsi primerljivi objekti so klasične konstruktivne zasnove. Pri obravnavanem objektu je faktor razmerja med uporabno in neto površino 0,83.

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 €/m². 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 zunanjšega ogleda ter podatkov o objektih v javnem vpogledu.

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev.

Prilagoditve:				
primerljive prodaje:		427370	413695	426869
lokacija	Obloke	Koritnica	Podbrdo	Modrejce
prodaja za		47.000,00 €	61.100,00 €	64.000,00 €
datum prodaje		20.3.2019	31.1.2019	1.4.2019
velikost zemljišča m ²	350 m ²	194 m ²	354 m ²	411 m ²
neto tlorisna površina	174,95 m ²	103,40 m ²	261,20 m ²	140,45 m ²
uporabna površina	144,95 m ²	49,30 m ²	126,20 m ²	90,70 m ²
UP/NTP	0,83	0,48	0,48	0,65
cena v €/m ²		454,55 €/m ²	233,92 €/m ²	455,68 €/m ²

prilagoditve v %				
- vpliv časa prodaje		0	0	0
- vpliv lokacije		-10	-10	-20
- vpliv velikosti zemljišča		5	0	-5
- vpliv velikosti prostorov		-20	10	-5
- vpliv deleža UP/NTP		18	18	12
- vpliv starosti in stanja objekta		-10	20	-5
Prilagoditve skupaj:		-17	38	-23
Vrednost/m ²		377,27 €/m ²	322,81 €/m ²	350,87 €/m ²
	ponder	30%	30%	40%
Tržna vrednost na m ² :			350,37 €/m ²	
Vrednost nepremičnine			61.297,88 €	
Vrednost gospodarskega poslopja iz NBV			15.865,00 €	
Skupaj vrednost nepremičnine			77.162,88 €	
Zaokroženo:			77.200,00 €	

Skupna vrednost nepremičnine na naslovu Obloke 11, Grahovo ob Bači, na zemljišču parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, po načinu tržnih primerjav po mojem mnenju znaša zaokroženo 77.200 €.

8.3. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost predmetne nepremičnine je izračunana po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu. Na donosu zasnovan način v konkretnem primeru ni uporabljen, ker izračunana vrednost bistveno odstopa od ostalih dveh. Večji poudarek, ponder 0,75 dajem načinu tržnih primerjav, nabavnovrednostni način pa uporabim za primerjavo in mu dajem manjši poudarek, ponder 0,25.

	Tržna vrednost	ponder	Vrednost
- nabavnovrednostni način	79.680 €	25%	19.920,00 €
- način tržnih primerjav	77.200 €	75%	57.900,00 €
SKUPAJ			77.820,00 €

Tržna vrednost predmetne nepremičnine na naslovu Obloke 11, Grahovo ob Bači, na zemljišču parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, po po mojem mnenju znaša zaokroženo 77.820 €.

9. PREUŽITEK

Pri parceli št. 5/6 k.o. 2243 Obloke je bila v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici pod opr št. 19242011 z dne 16.1.2018 vknjižena "pravica dosmrtnega prebivanja in uporabe ter užitka na nepremičnini Obloke 11", ki jo uporablja Boban Teodorović, rojen 20.8.1956, v lastninskem deležu do 37/100. V nadaljevanju sem opravil analizo preužitka za te nerazdeljene prostore solastninskega deleža do 37/100 in sicer za preostalo predvideno preostalo življensko dobo upravičenca za dobo 15 let.

NEPREMIČNINE Z BREMENOM PREUŽITKA

S podrobnim opisom pravic iz preužitka na nepremičnini izhaja, kateri deli ali celota so obremenjeni oziroma, kateri deli morebiti ostajajo bremen prosti. V konkretnem primeru zasnova in velikost nepremičnine izkazuje, da sta stanovanji primerni za samostojno uporabo s souporabo gospodarskega poslopka in skupnih komunalnih naprav.

MANJVREDNOST NEPREMIČNIN ZARADI PREUŽITKA

Stvarno pravni zakon opredeljuje užitek kot pravico do uporabe in uživanja tuje stvari ali pravico na način, da se ohranja njena substanca. Užitkar svoje pravice ne more prenesti, lahko pa prenaša njeno izvrševanje. Užitek je tako osebna, neodsvojljiva in nepodedljiva služnost, na podlagi katere je užitkar upravičen uporabljati in uživati tujo stvar, in sicer tako, da se ohranja njena substanca. Užitek v primerjavi z upravičenji, ki izvirajo iz lastninske pravice, ne zajema razpolaganja upravičenja. Užitek je najširši izmed vseh stvarnih pravic na tuji stvari, saj lastniku ostaja samo t.i. gola lastninska pravica. Lastnik lahko stvar kljub pravici uživalca odsvoji ali jo obremeni, nima pa pravice uporabe in uživati stvar. Užitek je zato treba razumeti tako, da z njenim konstituiranjem lastnik zadrži lastninsko pravico na stvari, vendar pa stvar uporablja in uživa užitkar, in sicer ob ohranjanju njenega prvotnega stanja. Užitkar pravice ne more prenesti na drugega, lahko pa prenese na drugega njeno izvrševanje, kot je npr. oddaja v zakup objekta služnostne pravice užitka. Užitkar ima predvsem pravico uporabljati stvar, njeno prirast, in če ni drugače dogovorjeno tudi pritikline stvari. Užitkarju gredo tudi plodovi in druge koristi (npr. najemnine, zakupnine).

V skladu z načelom ohranjanja substance so v Stvarno pravnem zakonu vsebovane tudi določbe, ki to zagotavljajo. Užitkar je dolžan med trajanjem užitka kot dober gospodar vzdrževati stvar v skladu z njenim gospodarskim namenom ter trpeti tudi stroške vzdrževanja. Užitkar pa ne odgovarja za poslabšanje, ki je posledica redne uporabe stvari. Užitkar je kot dober gospodar zadolžen tudi za čuvanje stvari, ki jo ima v užitku. Užitkar tudi ne sme čezmerno izkoriščati stvari ali jo zanemarjati.

Posebne metodologije za ugotavljanje manjvrednosti nepremičnin zaradi preužitka oziroma nezmožnosti rabe lastnika v razpoložljivi strokovni literaturi ni zaznati. Iz kategorije kapitalske naložbe izhaja, da je določena nepremičnina zaradi obremenitve toliko manj vredna, kolikor znaša izguba dohodka v določenem bodočem časovnem obdobju, diskontirana na sedanje stanje. To pa pomeni, da je potrebno presoditi, kolikšni bi bili

realni bodoči čisti redni prihodki za čas nezmožnosti rabe lastnika nepremičnine. Taka opredelitev je povsem ustrezna za nepremičnine, ki so usposobljene za redno rabo, problematična pa je v primerih, ko nepremičnin brez dodatnih vlaganj ni mogoče uporabljati. Za čas trajanja preužitka je potrebno upoštevati tudi stroške za gospodarjenje z objektom.

Preužitek se opredeljuje za čas življenja preužitkarjev, kar pomeni, da je potrebno napovedovanje preostale življenske dobe preužitkarjev. Osnova za tako napovedovanje so statistični podatki, ki so opredeljeni kot "pričakovano trajanje življenja ob rojstvu" ločeno za moške in ženske. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije "SI – Stat podatkovni portal - demografsko in socialno področje" je pričakovana starost moškega rojenega med letom 1955 in 1959 še 15,30 let. To pa pomeni, da je za konkretni primer potrebno upoštevati statistični čas obremenitve nepremičnine parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke 15 let.

9.1. IZRAČUN SLUŽNOSTNE PRAVICE PREUŽITKA PO POSTOPKU IZGUBE DOHODKA NA CELOTNI NEPREMIČNINI

Za izračun vrednosti služnostne pravice užitka pri delu nepremičnine parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke bom uporabil sledeče elemente:

- Višina fiksne letne obrestne mere za dolgoročne depozite znaša 0,50 % - Nova kreditna banka Maribor za obdobje od 60 do 120 mesecev;
- Doba preužitka 15 let;
- Tržna vrednost najemnine za podobne stanovanjske in gospodarske prostore znaša od 150 € do 250 € mesečno, glede na dejansko stanje ocenjujem, da bi bila ob upoštevanju stroškov investicijskega in tekočega vzdrževanja primerna najemnina za solastninski delež do 37/100 znaša zaokroženo 75 € mesečno;
 - pričakovana izguba letnega dohodka: $L_d = 75 \text{ €} \times 12 = 900 \text{ €}$
 - doba pričakovane izgube dohodka: $T_d = 15 \text{ let}$
 - letna obrestna mera za dolgoročne vezave: $O_m = 0,50 \%$

$$PV = PMT \times ((1 + r)^n - 1) / (r \times (1 + r)^n)$$

$$PV = 75 \text{ €} \times 12 \times ((1 + 0,005)^{15} - 1) / (0,005 \times (1 + 0,005)^{15})$$

$$\underline{PV = 12.974,96 \text{ €}}$$

Skupna vrednost preužitka po mojem mnenju znaša zaokroženo 12.975 €.

10. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetna nepremičnina na zemljišču parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, površine 350 m², predstavlja starejšo, obnovljeno enonadstropno stanovanjsko hišo na naslovu Obloke 11, Grahovo ob Bači z ločenim gospodarskim poslopjem. Nepremičnina se nahaja na tržno manj zanimivi lokaciji v naselju Obloke v baški grapi.

Tržna vrednost predmetne nepremičnine, določena po nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav znaša **77.820 €**. Vrednost prevžitka solastnika Bobana Teodorović v deležu do 37/100, za pričakovano dobo 21 let znaša **12.975 €**.

Na osnovi vsega navedenega menim, da znaša tržna vrednost predmetne nepremičnine parcele št. 5/6 k.o. 2243 Obloke, zaokroženo:

64.845 €

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

11. 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.

