

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- **solastninski delež do 1/2 nepremičnine z ID znakom
parcels 2227 198/4 - (poslovno stanovanjska
stavba na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid)**

Nova Gorica, julij 2022

SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO
Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.
Cankarjeva ulica 42
5000 NOVA GORICA

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Metni trg 1
5220 TOLMIN

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4 – poslovno stanovanjska stavba štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid

V skladu z vašim sklepom I 51/2020 z dne 21. 03. 2022 v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS, Zunanji oddelek v Novi Gorici, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, zoper dolžnico: BRANKA ŠTURM ZAVRTANIK, Smast 43A, Kobarid, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4. Navedena nepremičnina predstavlja v naravi poslovno stanovanjsko stavbo štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid.

Zgoraj navedena nepremičnina je vpisana v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiško knjižni solastniki navedene nepremičnine so Branka Šurm Zavrtanik, Smast 43A, 5222 Kobarid do 1/2, Jerica Šurm, Vrsno 7, 5222 Kobarid do 1/4 in Simon Zavrtanik, Smast 43A, 5222 Kobarid do 1/4.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti solastninskega deleža do 1/2 navedene nepremičnine za potrebe Okrajnega sodišča v Tolminu.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4 (poslovno stanovanjska stavba štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid) dan 19. 07. 2022 zaokroženo:

32.780,00 €

(z besedo: dvaintridesettisočsedemstoosemdeset in 00/100 €)

Nova Gorica, 22. 07. 2022

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So v tem poročilu upoštevana določila Slovenskega poslovno finančnega standarda SPS 2,
2. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
3. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
4. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnine, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
5. Plačilo za opravljeno storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
6. Sem dne 19. 07. 2022 osebno opravil zunanji ogled stavbe števil. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid. Omogočen mi je bil ogled prostorov v pritličju navedene stavbe, ogled prostorov v nadstropju stavbe mi ni bil omogočen. Na ogledu je bila prisotna dolžnica ga. Branka Šturm Zavrtanik, predstavnik upnika na ogledu ni bilo.

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



2.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- v cenitvi se nepremičnina z ID znakom parcela 2227 198/4 obravnava ob upoštevanju dejanskega in predvidenega sedanjega fizičnega stanja,
- v cenitvi so pri navedeni nepremičnini zajeti vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni sedanji rabi objekta oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali posebna tehnološka in spremljajoča oprema,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 19. 07. 2022,
- 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,
- predmetna nepremičnina je vknjižena v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve v cenitvi niso upoštevane,
- predmet ocenjevanja je nepremičnina z ID znakom parcela 2227 198/4 – stavba štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid,
- površine prostorov nepremičnin so obravnavane skladno s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine,
- naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pismene privolitve cenilca,
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja.

3.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE

Kot že navedeno, je namen naloge oceniti tržno vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4, ki v naravi predstavlja poslovno stanovanjsko stavbo štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid. Samo ocenjevanje vrednosti vključuje večje število analiz. Vsebuje analizo področja, opis in analizo morebitnih izboljšav ter analizo tržnih podatkov.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

4.0 CENILNI PRISTOPI

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

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

Način tržnih primerjav

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

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti;
- b) Preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, prodaje, do katerih pride zaradi možnosti hipotekarne zaplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije;
- c) Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino z ovrednotenjem vsake razlike, ki jo ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način ni uporaben, če gre za tip nepremičnin, ki se redkeje pojavljajo na trgu.

Nabavnovrednostni način

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev oziroma za reprodukcijo ekvivalentne nepremičnine za isti namen.

Pri tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje. Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot strošek nabave nove nepremičnine za isti namen, zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnin je po donosa zasnovan način računan z naslednjim matematičnim odnosom:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja

R.....stopnja kapitalizacije

5.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE

Nepremičnina z ID znakom parcela 2227 198/4, na kateri se nahaja poslovno stanovanjska stavba števil. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid, se nahaja na južnem predelu naselja Smast v Občini Kobarid. Območje, na katerem se nahaja navedena stavba, je pozidano z novejšo individualno in starejšo strnjeno stanovanjsko pozidavo ter je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje. Dostop do navedene stavbe je omogočen direktno iz asfaltirane in kategorizirane občinske poti z oznako JP 668031.



Prikaz območja, na katerem se nahaja parc. št. 198/4 k.o. 2227 Smast

Za nepremičnino z ID znakom parcela 2227 198/4, na kateri se nahaja poslovno stanovanjska stavba števil. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid, velja sledeče:

- predmetna nepremičnina se nahajata na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid (Uradni list RS, števil. 99/13, 52/14, 49/15 in 19/16),
- predmetna nepremičnina se nahaja na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: S – stanovanjske površine.



Osnovna namenska raba

Nepremičnina z ID znakom parcela 2227 198/4 predstavlja parcelo nepravilne trapezne oblike. Na navedeni nepremičnini se nahaja poslovno stanovanjska stavba šte. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid.



Parc. št. 198/4 k.o. 2227 Smast

Stavba šte. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid predstavlja objekt nepravilne oblike. Navedena stavba sestoji iz prvotnega dela stavbe, ki v naravi predstavlja montažno gradnjo z zidanim pritličjem in iz prizidka, ki se nahaja na jugovzhodni strani prvotnega dela stavbe.



Stavba šte. 178 k.o. 2227 Smast

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, mi je bil omogočen zunanji ogled navedene stavbe in ogled prostorov v pritličju stavbe. Ogled prostorov v nadstropju stavbe mi ni bil omogočen. Opis stavbe kot tudi posameznih delov stavbe podajam na podlagi ogleda, na podlagi izjav ga. Branke Šturm Zavrtanik in na podlagi podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS). Slikanje stavbe kot tudi prostorov v pritličju stavbe mi ni bil dovoljen.

Prvotni del stavbe šte. 178 k.o. 2227 Smast

Prvotni del stavbe šte. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid predstavlja montažno gradnjo z zidanim pritličjem. Navedeni del stavbe je bil zgrajen leta 1976, streha obnovljena leta 1995. Temelji stavbe so betonske pasovne izvedbe, nosilni zidovi v pritličju so zidani iz betonskih zidakov, predelne stene so zidane iz opeke, stropna

plošča nad pritličjem je masivne izvedbe. Fasada pritličnega dela stavbe je ometana, toplotna izolacija fasade ni izvedena. Nadstropje prvotnega dela stavbe predstavlja montažno gradnjo tip Marles. Zunanje stene so toplotno izolirane, strešna konstrukcija je iz lesenih rešetkastih nosilcev, kritina je iz barvanih eternitnih plošč.

V pritličju prvotnega dela stavbe, ki predstavlja samostojno stanovanjsko enoto, se nahajajo sledeči prostori: bivalna kuhinja, hodnik, kurilnica, shramba, kopalnica in soba. V bivalni kuhinji je položen laminat, na hodniku, v kurilnici, shrambi in kopalnici so položene talne keramične ploščice, v sobi je položen tapison. Stene v prostorih so ometane in slikane, v kurilnici so deloma položene stenske keramične ploščice, v sobi je ena stena obložena z lesenim opažem. Na hodniku in v sobi je strop obložen z lesenim opažem. Kopalnica ni finalno dokončana, izvedene so le talne keramične ploščice. Vhodna vrata in notranja vrata med prostori so lesena, okna so prav tako lesena z dvojino zasteklitvijo. Ogrevanje je urejeno električnimi grelci, peč centralne kurjave ni v funkciji.

V nadstropju prvotnega dela stavbe, ki predstavlja samostojno stanovanjsko enoto, se nahajajo sledeči prostori: kuhinja, hodnik, kopalnica, tri sobe in balkon z zunanjim stopniščem. V kuhinji in na hodniku so položene talne keramične ploščice, v sobah je položen lamelni parket. V kopalnici so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi. Vhodna vrata in notranja vrata med prostori so lesena, okna so prav tako lesena z dvojino zasteklitvijo in opremljena z ruletami. Ogrevanje prostorov je urejeno električnimi grelci.

Prostori v pritličju prvotnega dela stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid so v precej slabim stanju. Vzdrževanje prostorov se že dalj časa ne izvaja, finalni izdelki so dotrajani in potrebni obnove, peč centralne kurjave ni v funkciji. V prostoru bivalne kuhinje in kopalnice je vidno zamakanje, kot posledica poškodovane vodovodne instalacije v nadstropju. Ravno tako prostori v nadstropju prvotnega dela navedene stavbe so bili po navedbah ga. Branke Šturm Zavrtanik le minimalno vzdrževani. Fasada v pritličju in v nadstropju prvotnega dela navedene stavbe je dotrajana in potrebna obnove.

Prizidek k stavbi štev. 178 k.o. 2227 Smast

Prizidek k prvotnemu delu stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid je bil po podatkih ga. Branke Šturm Zavrtanik izveden med leti 1993 in 1995 z ustreznim dovoljenjem za izgradnjo. Prizidek se nahaja na jugovzhodni strani navedene stavbe in sestoji iz pritličja in nadstropja. Temelji prizidka so betonske pasovne izvedbe, nosilni zidovi in predelne stene so zidane iz opeke, stropna plošča je masivne izvedbe. Strešna konstrukcija je lesena trikapnica, kritina je iz barvanih eternitnih plošč. Fasada prizidka stavbe je ometana, toplotna izolacija fasade ni izvedena.

V pritličju prizidka je izveden poslovni prostor – lokal in sestoji iz sledečih prostorov: lokal s točilnim pultom in prostorom za goste, prostor shrambe s predvidenim stopniščem in sanitarije. V prostoru lokala so položene talne keramične ploščice, stene so ometane – izveden je Valit omet, ena stena je obložena z dekorativnim stiroporjem. Točilni pult je zidan, vetrolov je lesene izvedbe. V shrambi so ravno tako položene talne keramične ploščice, stene so ometane in slikane, predvideno stopnišče ni izvedeno. V sanitarijah so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi. Vrata sanitarij so lesene masivne izvedbe. Vhodna vrata in okna so AL izvedbe in zastekljena s termopanom.

V nadstropju prizidka se nahajajo sledeči prostori: prostor predvidenega stopnišča, prostor dnevne sobe in odprta terasa. Prostor predvidenega stopnišča finalno ni dokončan, v prostoru, ki služi kot dnevni prostor stanovanja v nadstropju, je položen tapison, terasa prav tako ni finalno dokončana.

Prostori lokala, ki se nahajajo v pritličju prizidka stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid že dalj časa niso v uporabi. Posledično, se vzdrževanje prostorov ne izvaja.

6.0 RAČUNSKE POVRŠINE

Površina nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4 je povzeta iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave RS in je sledeča:

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m ²)
198/4	2227 Smast	370

Neto tlorisna površina (NTP) in uporabna površine (UP) prostorov pritličja prvotnega dela stavbe 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid je bila izmerjena na ogledu, ki sem ga opravil dne 19. 07 2022. Neto tlorisna površina (NTP) in uporabna površine (UP) prostorov v nadstropju prvotnega dela stavbe sem ocenil na podlagi izmer prostorov v pritličju prvotnega dela stavbe.

Neto tlorisna površina (NTP) prvotnega dela stavbe 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid, ki v naravi predstavlja montažno stavbo z zidanim pritličjem, znaša **105,00 m²**, uporabna površina (UP) znaša **87,00 m²**.

Neto tlorisna površina (NTP) prostorov pritličja prizidka stavbe 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid je bila izmerjena na ogledu, ki sem ga opravil dne 19. 07 2022. Neto tlorisna površina (NTP) prostorov v nadstropju prizidka stavbe sem ocenil na podlagi izmer prostorov v pritličju prizidka stavbe.

Neto tlorisna površina (NTP) prizidka stavbe 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid znaša **104,00 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

7.1 Prvotni del stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast – montažna hiša

Vrednost prvotnega dela stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid bom ocenil po načinu tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobil podatke o primerljivih prodajah montažnih hiš na območju Občine Kobarid.

Primerljive prodaje so sledeče:

1. ID posla 425803, montažna stanovanjska stavba na območju naselja Idrsko, NTP = 138,80 m², UP = 63,20 m², stavba je bila zgrajena leta 1978, obnova strehe leta 2005, prostori standardne finalne obdelave, drugo ogrevanje, površina zemljišča 258 m², stavba je bila prodana v mesecu aprilu 2019 za ceno 59.000,00 € oziroma 425,07 €/m² NTP,
2. ID posla 651180, montažna stanovanjska stavba na območju naselja Logje, NTP = 143,30 m², UP = 70,20 m², stavba je bila zgrajena leta 1976, prostori standardne finalne obdelave, drugo ogrevanje, površina zemljišča 498 m², stavba je bila prodana v mesecu aprilu 2022 za ceno 37.000,00 € oziroma 258,20 €/m² NTP,
3. ID posla 642221, montažna stanovanjska stavba na območju naselja Podbela, NTP = 135,20 m², UP = 63,70 m², stavba je bila zgrajena leta 1976, prostori standardne finalne obdelave, drugo ogrevanje, površina zemljišča 718 m², stavba je bila prodana v mesecu februarju 2022 za ceno 40.000,00 € oziroma 295,86 €/m² NTP.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA- VANA NEPREMIČ.	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
NTP površina stavbe	105,00 m ²	138,80 m ²	143,30 m ²	135,20 m ²
UP površina stavbe	87,00 m ²	63,20 m ²	70,20 m ²	63,70 m ²
UP / NTP	0,83	0,46	0,52	0,47
Površina zemljišča	370 m ²	258 m ²	498 m ²	718 m ²
Leto izgradnje, obnove	1976, 1995	1978, 2005	1976	1976
Prodajna cena	/	59.000,00 €	37.000,00 €	40.000,00 €
Cena/ enoto (m ² NTP)	/	425,07 €/m ²	258,20 €/m ²	295,86 €/m ²
Datum prodaje	/	april 2019	april 2022	februar 2022
- vpliv površine stavbe	/	+ 5,0 %	+ 5,0 %	+ 5,0 %
- vpliv UP / NTP	/	+ 18,7 %	+ 17,0 %	+ 17,9 %
- vpliv velikosti zemlj.	/	+ 6,0 %	- 7,0 %	- 22,0 %
VMESNA PRILAG.	/	+ 29,7 %	+ 15,0 %	+ 0,9 %
VREDNOST	/	551,30 €/m ²	296,90 €/m ²	298,50 €/m ²
- vpliv starosti stavbe	/	- 1,0 %	+ 3,0 %	+ 3,0 %
- vpliv finalne obdelave	/	- 25,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,0 %	0	0
- vpliv lokacije	/	- 15,0 %	+ 15,0 %	+ 10,0 %
KONČNA PRILAG.	/	- 36,0 %	+ 13,0 %	+ 8,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	352,85 €/m ²	335,50 €/m ²	322,40 €/m ²
PONDER		40,0 %	30,0 %	30,0 %
VREDNOST na enoto NTP		338,50 €/m ²		
VREDNOST NEPREMIČNINE		35.542,50 €		
ZAOKROŽENA VREDNOST		35.550,00 €		

7.2 Prizidek stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast

Vrednost prizidka stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid bom ocenil po nabavnovrednostnem načinu.

Vrednost zemljišča

Vrednost zemljišča nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4 je zajeta v oceni vrednosti prvotnega dela stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid.

Vrednost prizidka

Osnova za določitev nadomestitvenega stroška izgradnje prizidka stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid je pridobljena iz Kataloga vzorčnih gradbenih objektov in priročnika za vrednotenje gradbenih objektov (avtor Franc Valant) ter aplikacije PEG (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke RS) ob upoštevanju finalne izvedbe predmetnega dela stavbe.

neto tlorisna površina			104,00	m2
nadomestitveni strošek			825,00	€/m2
nadomestitvena vrednost objekta			85.800,00	€
vrednost kratkotrajnih elementov	50	%	42.900,00	€
vrednost dolgotrajnih elementov	50	%	42.900,00	€
ekonomska življenjska doba (EŽD - KK)			40,00	let
ekonomska življenjska doba (EŽD - DK)			80,00	let
dejanska ali ocenjena starost KK			20,00	let
dejanska ali ocenjena starost DK			27,00	let
fizična zastarelost kratkotrajnih elementov			21.450,00	€
fizična zastarelost dolgotrajnih elementov			14.586,00	€
funkcionalna zastarelost			0,00	%
gospodarska zastarelost			25,00	%

Sedanja vrednost			37.323,00	€

Ocenjujem, da znaša vrednost prizidka stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid zaokroženo **37.300,00 €**.

SKUPNA VREDNOST nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4

Skupna vrednost nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4, ki v naravi predstavlja poslovno stanovanjsko stavbo štev. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid, sestoji iz seštevka ocenjene vrednosti prvotnega dela navedene stavbe in iz ocenjene vrednosti prizidka navedene stavbe.

- VREDNOST prvotnega dela stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast	35.550,00 €
- VREDNOST prizidka stavbe štev. 178 k.o. 2227 Smast	37.300,00 €
S K U P A J :	72.850,00 €

8.0 ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4, ki v naravi predstavlja poslovno stanovanjsko stavbo števil. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid sem za oceno vrednosti prvotnega dela navedene stavbe uporabil način tržnih primerjav in za oceno vrednosti prizidka navedene stavbe nabavnovrednostni način.

Pri določitvi vrednosti solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4 upoštevam določilo 178.čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki navaja: »Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice«. Po prodaji solastniškega deleža nepremičnin ostane na nepremičnini lastninska pravica drugih solastniških deležev, zato bo potrebno po prodaji urediti lastniška razmerja. Te stroške ocenjujem na 10,0 % tržne vrednosti ocenjenega solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnine z ID znakom parcela 2227 198/4 (poslovno stanovanjska stavba števil. 178 k.o. 2227 Smast na naslovu Smast 43A, 5222 Kobarid) dan 19. 07. 2022 zaokroženo:

32.780,00 €

(z besedo: dvaintridesettisočsedemstoosemdeset in 00/100 €)

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

