

15 -03- 2013

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

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Gradbena nepremičnina na naslovu Robidišče 21, Breginj,
na zemljišču parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Mestni trg 1, 5220 TOLMIN,
v izvršilni zadevi I 48/2018,
upnik
ZAVAROVALNICA TRIGLAV D.D.
Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana
dolžnik
Ivica CENCIČ
Podbela 22, 5223 Breginj



Nova Gorica, marec 2019



1. POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

Po sklepu Okrajnega sodišča v Tolminu v izvršilni zadevi I 48/2018, upnika Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana zoper dolžnika Ivica CENCIČ, Podbela 22, Breginj zaradi izterjave 5.193,70 EUR spp in 865,46 EUR spp, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do ½ dolžnikove nepremičnine parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče – zemljišče 100 m ² , v naravi stanovanje v vezani dvostanovanjski hiši Robidišče 21, Breginj, v katastru stavb ID št. 2215-15-1, neto tlorisne površine 58,61 m ² in 48,18 m ² uporabne površine.	
Namen cenitve:	Določitev tržne vrednost nepremičnine v izvršilni zadevi
Vrsta vrednosti:	Tržna vrednost
<u>TRŽNA VREDNOST solastninskega deleža do ½ nepremičnine s parc. št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče znaša 19.130 €.</u>	
Poročilo velja na	dan izpisa dne 14.3.2019, po stanju na dan ogleda dne 10.1.2019
Lastnika:	Po stanju na dan cenitve: - Ivica CENCIČ, Podbela 22, 5223 Breginj do ½ - Sonja Marija Cencič Scarpetta, Robidišče 21, 5223 Breginj do ½
Osnove cenitve:	Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavno vrednostni način.

Utemeljitve podajam v nadaljevanju tega poročila.

2. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- V cenitvi se gradbene nepremičnine obravnavajo z vsemi vgrajenimi elementi in napravami, ki so potrebni in služijo normalni namenski rabi objektov oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali tehnološka oprema;
- 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 št. 3501-18/18, je osnovna namenska raba parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče, **stavbišče**;
- V javnem vpogledu prostor GOV, se na parceli št. 192/4 in 192/5, obe k.o. 2215 Robidišče nahaja stavba ID št. 2215-15, ki ima tri dele stavbe skupne neto tlorisne površine 175,30 m² in 146,00 m² uporabne površine, od tega del stavbe št. 1 - 54,30 m²

in 48 m² uporabne površine, kar ustreza izmerjenim površinam. Katasterski vpis v kataster stavb ni izveden;

- Izmere prostorov, ki so izmerjene ob ogledu dne 10.1.2019 na kraju samem, so obravnavane skladno s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine za nadaljnjo obdelavo;
- Vrednosti, podane v ceni, veljajo na dan 1.3.2019 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 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 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 nepovezanimi 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 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 na donosu 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

Goriška regija vključuje 13 občin in sicer Mestno občino Nova Gorica, Občino Ajdovščina, Občino Bovec, Občino Brda, Občino Cerklje, Občino Idrija, Občino Kanal ob Soči, Občino Kobarid, Občino Miren-Kostanjevica, Občino Renče-Vogrsko, Občino Šempeter-Vrtojba, Občino Tolmin in Občino Vipava.

Goriška regija ima v slovenskem in evropskem prostoru strateško lego. Leži na stičišču prometnih poti tik ob meji z Italijo. Zanja je značilna izjemna pokrajinska raznolikost, saj obsega območje od visokogorja Julijskih Alp na severu, prek sredogorskega Idrijsko-Cerkljanskega hribovja, visokih dinarskih kraških planot Banjšic in Trnovskega gozda do Vipavske doline na jugu, in številni naravni pojavi ter naravne lastnosti, ki pogojujejo biotsko raznolikost območja. Celotno regijo povezuje reka Soča s svojimi pritoki.

Regija je razdeljena na štiri funkcijsko zaokrožena območja: Novogoriško subregijo s središčem v Novi Gorici, Zgornje Posočje s središčem v Tolminu, Idrijsko-Cerkljansko subregijo s središčem v Idriji in Zgornjo Vipavsko dolino s središčem v Ajdovščini. Središče regije predstavlja Nova Gorica, ki je v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije opredeljena kot središče nacionalnega pomena, glede na svojo lego in čezmejno povezovanje pa postaja tudi središče mednarodnega pomena. Obmejna območja vzdolž nekdanje meje z Italijo so glede na izjemne naravne – Triglavski narodni park (TNP) – in kulturne potenciale ob ustreznih povezanih razvojnih ukrepih izjemni razvojni potencial regije ter države.

Turizem predstavlja za Goriško razvojno regijo perspektivno gospodarsko dejavnost, ki posredno in neposredno vključuje številne druge dejavnosti ter se z njimi povezuje. Regija ima zelo raznoliko strukturo namestitvenih kapacitet, katerih število se povečuje. Raznolika je tudi struktura obiskovalcev, tako glede nacionalnosti kot tudi glede motivov

prihoda. Povečuje se število domačih in tujih turistov ter število njihovih nočitev. Dolžina bivanja turistov je kratka, v povprečju nekaj več kot dva dni. Naravne in kulturno-zgodovinske danosti pogojujejo vrsto turizma. V prihodnosti se zato pričakuje porast turističnih produktov, ki jih ponujajo kulinarično-vinski, športno-rekreativni, verski, vitalni, igralniški turizem in turizem, ki temelji na bogati kulturni, zgodovinski ter tehniški dediščini in kulinariki. V regiji pa so tudi možnosti za razvoj zdraviliškega turizma in klimatskih zdravilišč.

Regija sodi med večje slovenske statistične regije, saj obsega 11,5 % slovenskega ozemlja. Zanja je značilna razpršena poselitev, z izjemo regijskega in občinskih središč. Povprečna gostota poselitve je s 50,9 prebivalca na kvadratni kilometer pod slovenskim povprečjem. Urbanizacija je največja v ravninskih delih Vipavske doline, Zgornjega Posočja in deloma ob reki Idrijci; v preostalem hribovitem delu regije je praznjenje prebivalstva zaskrbljujoče. Tla in gozd imata v Goriški razvojni regiji glede na uporabo velik gospodarski pomen. Občine izražajo interes po povezanem prostorskem načrtovanju in sodelovanju v skupnih projektih. Mestna občina Nova Gorica je v navezavi s sosednjima občinama Šempeter-Vrtojba in Gorica (It) pripravila trajnostno urbano strategijo. Nove gospodarske cone in širitev obstoječih so predvidene na osi Nova Gorica–Postojna, saj izboljšana prometna povezava predstavlja tudi težišče urbanizacije v Goriški razvojni regiji. Širitev gospodarskih con se predvideva tudi na degradiranih območjih, zlasti v zaledju Nove Gorice, Šempetra-Vrtojbe, Ajdovščine in Vipave. Z dogovorjenim skupnim vzpostavljanjem gospodarskih con bodo občine preprečile drobljenje regijskega potenciala. V predvidenih razvojnih območjih je prioriteto treba vlagati v komunalno opremljanje zemljišč. Kot območja poselitvenega razvoja so opredeljena Nova Gorica, Ajdovščina, Tolmin, Bovec, Cerklje in Idrija, kot središče nacionalnega pomena se prioriteto razvija mesto Nova Gorica.

Občina Kobarid (ital. *Caporetto*) je občina v Sloveniji. Leži na severozahodnem delu Slovenije v Posočju na stičišču alpskega in predalpskega sveta. Zahodna meja občine je tudi državna meja Slovenije z Italijo. Ima 33 naselij, organiziranih v 10 krajevnih skupnosti. Površina občine je 192,7 m², število prebivalcev 4.491.

Sedanja občina je nastala z razpadom velike Tolminske občine. Na severu meji na občino Bovec, na jugu na občino Tolmin, na vzhodu na občino Bohinj (kratka meja in visoke gore preprečujejo prometne povezave med občinama). Kobariška kotlina je razširjen del soške doline, ki naj bi nastala, ko je odteklo jezero. Sama soška dolina je delo soškega ledenika. Skozi kobariško občino teče tudi reka Nadiža, ki se v Italiji izliva v Sočo. Zaradi svoje lege ima Kobarid pomembno strateško lego, saj leži ob pomembni poti čez Predel v Italijo. Kobarid je prepoznaven predvsem po Soški fronti in njenem zaključku, imenovanem Čudež pri Kobaridu. V spomin na ta velik italijanski poraz je postavljena kostnica na *Gradiču* pri cerkvi sv. Antona, kjer so shranjeni posmrtni ostanki padlih italijanskih vojakov.

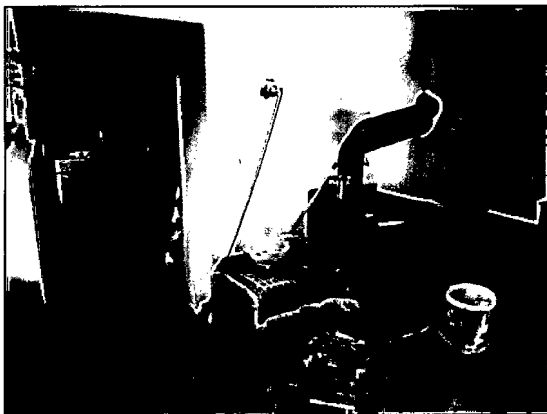
Robidišče na nadmorski višini 650 mnnv se nahaja v Občini Kobarid, je obmejno naselje z Beneško Slovenijo in obenem najzahodnejše naselje v Sloveniji s 7 prebivalci. Do Robidišča pelje lokalna cesta, ki se v Borjani odcepi od ceste proti Breginju, mimo naselja Podbela ob Nadiži in nadaljuje skozi slikovita korita s kamnitim »Napoleonovim mostom« do Robidišča.

6. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNINE

6.1. TEHNIČNE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Dvoetažen, vezan stanovanjski objekt, je bil po podatkih iz javnega vpogleda zgrajen okrog 1800, obnovljen je bil leta 1976, ko so bile izdelane stropne plošče, obnovljena strehar, fasada, zamenjano stavbno pohištvo. Nosilni zidovi so kamniti, stropi so masivni, betonski, streha je lesena dvokapnica z valovito kritino. Kleparski izdelki so iz barvane pocinkane pločevine. Stavbno pohitvo je leseno. Fasada na južnem delu objekta je ometana, finalno obdelana.

Obravnavana nepremičnina, ki je v lasti in uporabi dolžnika, predstavlja vzhodni del objekta, ki ima vhod iz dvorišča pred objektom. V pritličju obsega dnevni prostor, ki je na jugu povezan s kuhinjo in shrambo, v nadstropju, dostopnem po zunanjem lesenem stopnišču na neobdelan balkon, je predprostor, spalnica in kopalnica. Notranje stene in stropi so ometani, z dotrajanim opleskom, v kuhinji za elementi ter deloma v kopalnici je keramična obloga. Finalni tlak pritličja je v keramiki, v nadstropju je v predprostoru lesen pod, v sobi itison in v kopalnici keramika. Kopalnica v nadstropju je opremljena s kopalno kadjo, straniščno školjko, bidejem, umivalnikom in bojlerjem na drva, v dnevni sobi v pritličju je pečna trdo gorivo. V objektu je električna in vodovodna instalacija, ogrevanje je lokalno.



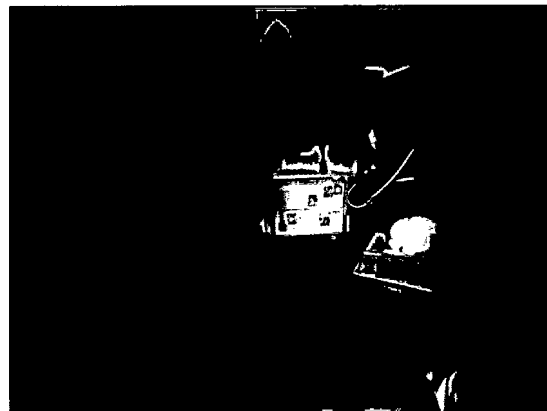
Dnevni prostor



Kuhinja s shrambo v pritličju



Predprostor v nadstropju



Spalnica v nadstropju



Kopalnica v nadstropju

6.2. NETO TLORISNA POVRŠINA

Neto tlorisne in uporabne površine prostorov so izmerjene ob ogledu dne 10.1.2019 na kraju samem.

a. pritličje	P_n	P_u
- kuhinja	10,00 m ²	10,00 m ²
- dnevni prostor	12,36 m ²	12,36 m ²
- shramba	4,13 m ²	m ²
	26,49 m ²	22,36 m ²
b. nadstropje		
- predprostor	6,37 m ²	6,37 m ²
- soba	12,45 m ²	12,45 m ²
- kopalnica	7,00 m ²	7,00 m ²
- balkon	6,30 m ²	m ²
	32,12 m ²	25,82 m ²

$$P_n = 26,49 \text{ m}^2 + 32,12 \text{ m}^2; P_u = 22,36 \text{ m}^2 + 25,82 \text{ m}^2$$

$$\underline{P_n = 58,61 \text{ m}^2} \quad \underline{P_u = 48,18 \text{ m}^2}$$

Celotna neto tlorisna površina dela objekta ID št. 2215-15-1 meri 58,61 m² in 48,18 m² uporabne površine.

6.3. PODATKI O ZEMLJIŠČU

Zemljišče parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče z enonadstropnim, na severni strani vezanim stanovanjskim objektom Robidišče 21, Breginj, se nahaja na južnem obrobju naselja Robidišče, dostopno iz lokalne ceste v naselju na dvorišče na parc. št. 192/1 k.o. 2215 Robidišče, ki je istega lastništva. Parcela je nepravilne oblike, skoraj v celoti pozidana.



Izris parcel iz portala PISO

7. OCENA VREDNOSTI - PO NABAVNO VREDNOSTNEM NAČINU

Ker na obravnavanem območju ni primerljivih prodaj podobnih nepremičnin, je tržna vrednost nepremičnine s parc. št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče določena samo po nabavnovrednostnem načinu, vrednost zemljišča pa je ocenjena po načinu tržnih primerjav.

7.1. VREDNOST ZEMLJIŠČA - PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Vrednost primerljivega stavbnega zemljišča parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče površine 100 m², 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.

Pregledano je več primerljivih prodaj, odločim se, da v nadaljevanju izvedem primerjavo z naslednjimi karakterističnimi, ki so bila prodana v bližnji preteklosti na območju breginjskega kota (Vir Trgoskop) in sicer:

1. Primerljivo zemljišče:

ID 399888. Zemljišče parcele št. 548/7 k.o. 2215 Robidišče, površine 46 m², se nahaja v naselju Robidišče, nepravilne oblike, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano je bilo 18.10.2018 za 598 € (729,56 € z 22% DDV), oz. za 13,00 €/m²;

2. Primerljivo zemljišče:

ID 411569. Zemljišče parcele št. 351/2, 352/4 in 354/4, vse k.o. 2215 Robidišče, skupne površine 178 m², se nahaja v naselju Robidišče, je nepravilne oblike, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano je bilo 21.12.2018 za 2.314 € (2.823,08 € z 22% DDV), oz. za 13,00 €/m²;

3. Primerljivo zemljišče:

ID 400048. Zemljišče parcele št. 469/7 k.o. 2219 Kred, površine 84 m², se nahaja v naselju Kred, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano je bilo 27.8.2018 za 1.092 € (1.332,24 € z 22% DDV), oz. za 13,00 €/m²;

4. Primerljivo zemljišče:

ID 408001. Zemljišče parcele št. 3854/15 in 2609/4, obe k.o. 2218 Borjana, skupne površine 35 m², se nahaja v naselju Borjana, je nepravilne oblike, funkcionalno se je pripojilo obstoječi stavbni enoti, prodano je bilo 22.10.2018 za 455 € (555,10 € z 22% DDV), oz. za 13,00 €/m²;

Posamezne primerljivosti so podane v tabeli prilagoditev

Prilagoditve		1.prim. prodaja	2.prim. prodaja	3.prim. prodaja	4.prim. prodaja
primerljive prodaje					
datum prodaje		18.10.2018	21.12.2018	27.8.2018	22.10.2018
PC		598 €	2.314 €	1.092 €	455 €
velikost zemljišča v m ²	100 m ²	46 m ²	178 m ²	84 m ²	35 m ²
cena na m ²		13,00 €/m ²	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²
prilagoditve v %					
velikost zemljišča		-2	2	0	-5
oblika in konfiguracija parcele		0	0	5	5
uporabna vrednost		25	25	25	25
lokacija		0	0	-5	-5
Prilagoditve skupaj		23	27	25	20
Vrednost na m ²		15,99 €/m ²	16,51 €/m ²	16,25 €/m ²	15,60 €/m ²
Tržna vrednost/m ²			16,08 €/m ²		
Zaokroženo			16,00 €/m ²		

Tržna vrednost predmetnega stavbnega zemljišča znaša zaokroženo **16 €/m²**.

7.1.1. VREDNOST NEPREMIČNINE

V portalu PEG je kot izhodišče za gradbeno vrednost (GOI) privzeta "vrstna enodružinska stanovanjska hiša, krajna s tremi fasadami, z ravno streho, K+P+1N, 100 m² stanovanjske površine, osnovni cenovni razred", za katero je vrednost GOI 849,61 €/m². Ob upoštevanju dodatnih investicijskih stroškov v višini 12%, ter odbitka v ocenjeni višini -20 % zaradi odstopanja od osnovnega cenovnega standarda (gradbena, obrtniška, instalacijska izvedba, namembnost, velikost), znaša nadomestitveni strošek zaokroženo 760 €/m². Zaradi nefunkcionalne razporeditve in dostopa do nočnih prostorov, je upoštevana funkcionalna zastarelost v višini -5%. Vrednost solastninskega deleža do ½ zemljišča je privzeta na osnovi tržno primerljivih cen.

Stanovanje v dvost. hiši Stanovišče 21, Breginj		
- neto tlorisna površina		58,61 m ²
- nadomestitveni strošek		760,00 €/m ²
- nadomestitvena vrednost objekta :		44.543,60 €
- vrednost kratkotrajnih elementov	45 %	20.044,62 €
- vrednost dolgotrajnih elementov	55 %	24.498,98 €
- Ekonomska življenska doba (EŽD - KK)		40 let
- Ekonomska življenska doba (EŽD - DK)		80 let
- Ocenjena starost KK		30 let
- Ocenjena starost DK		50 let
- Fizična zastarelost kratkotrajnih elementov		15.033,47 €
- Fizična zastarelost dolgotrajnih elementov		9.153,31 €
- Funkcionalna zastarelost (-5%)		2.227,18 €
Sedanja vrednost objekta		18.129,65 €
Pozidano zemljišče		
- površina solastninskega deleža d ½ parcele št. 192/4 k.o. 2215 Stanovišče		50 m ²
- vrednost primerljivega stavbnega zemljišča		16 €/m ²
- vplivni faktor komunalne opreme		1,25
Vrednost zemljišča		1.000,00 €
SKUPAJ VREDNOST OBJEKTA		19.129,65 €

Skupna vrednost solastninskega deleža do ½ nepremičnine na naslovu Robidišče 21, Breginj, na zemljišču parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče, po nabavnovrednostnem načinu znaša zaokroženo 19.130 €.

8. ZAKLJUČNO MNENJE

Predmetna nepremičnina na zemljišču parcele št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče skupne površine 100 m², predstavlja zaokroženo posest z vezano dvostanovanjsko hišo na naslovu Robidišče 21, Breginj, solastninski delež do ½ nepremičnine, ki je v posesti in uporabi dolžnika, predstavlja stanovanje na vzhodni strani objekta neto tlorisne površine 58,61 m² in 48,18 m² uporabne površine. Prostorji so bili obnovljeni po letu 1976, spalnica s kopalnico ima dostop po zunanem stopnišču.

Pri oceni tržne vrednosti je uporabljen samo nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav za določitev vrednosti zemljišča. Zaokrožena vrednost solastninskega deleža do ½ predmetne nepremičnine s parc. št. 192/4 k.o. 2215 Robidišče, po mojem mnenju znaša zaokroženo:

19.130 €

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

9. IZJAVA CENILCA

Podpisani Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad., sodni cenilec gradbene stroke, izjavljam da:

- so informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- nihče ni podpisniku tega poročila nudil pomembne strokovne pomoči.

Radivoj ERZETIČ, dipl. inž. grad.

