

 OBČINA TOLMIN	
PREJETO 28 -03- 2024	PRILOGE
SIG. ZN.	ŠTEVILKA ZADEVE

CENITEV



PREDMET CENITVE

**STANOVANJSKA HIŠA S
STAVBNIM ZEMLJIŠČEM**

LOKACIJA

**PODMELEC 31
5216 MOST NA SOČI**

KATASTRSKI PODATKI

**PARC. ŠT. 5/3 IN 5/8
K.O. 2238 PODMELEC**

NAROČNIK

**OBČINA TOLMIN
Ul. Padlih borcev 2
5220 TOLMIN**

KRAJ IN DATUM
CENITVE

NOVA GORICA, marec 2024

OBDELAL

**FRANC PINTAR, univ. dipl. inž.
Sodni izvedenec in cenilec
za gradbeno stroko
Ul. Bratov Hvalič 144
5000 NOVA GORICA**

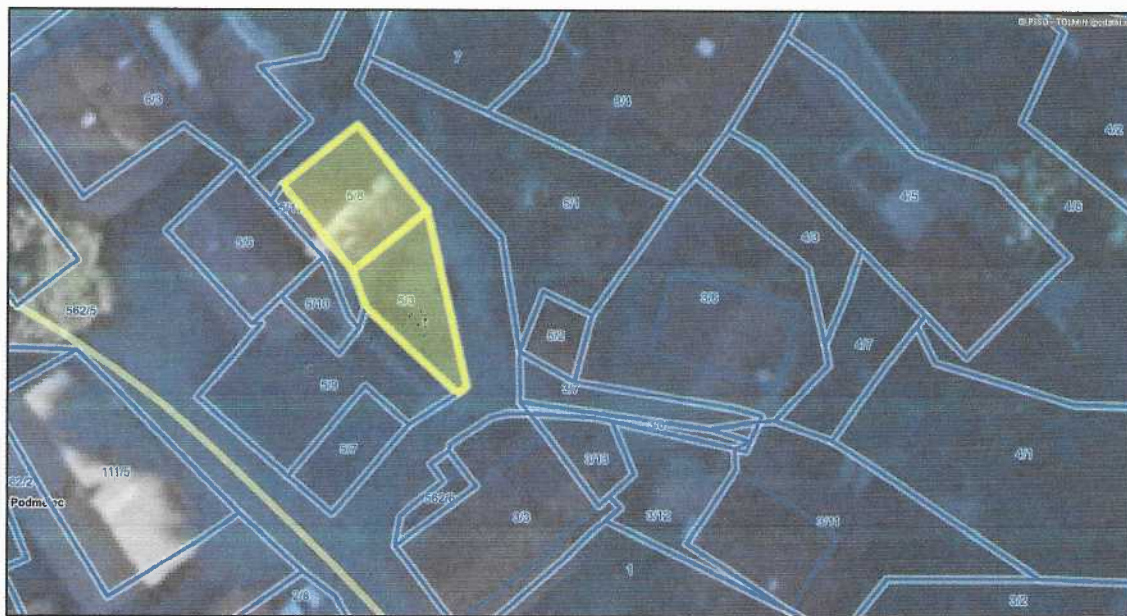


1.0. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve so nepremičnine v k.o. Podmelec s parcelama, ki predstavljata stanovanjsko hišo Podmelec 31, 5216 Most na Soči s stavbnim zemljiščem:

- ID znak 2238-5/3 (50 m² – stavbno zemlj. 100 %) in
- ID znak 2238-5/8 (74 m² - stavbno zemljišče s stavbo št. 105).

Skupna površina stavbne enote je tako 124 m².



Lega parcel in objekta Podmelec 31 v naselju Podmelec

2.0. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

Cenitev je izdelana na osnovi naslednjih izhodišč, predpostavk in omejitev:

- Obravnavana stanovanjska hiša Podmelec 31, 5216 Most na Soči, ID ŠT 2238-105 k.o. Podmelec je po katastru stavb neto tlorisne površine 82,7 m² in uporabne tlorisne površine 66,2 m². Meje parcel niso urejene in objekt v kataster stavb **ni vpisan**.
- V cenitvi so gradbene nepremičnine obravnavane ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja, pri čemer premična ali druga morebitna oprema v cenitvi ni upoštevana.
- V cenitvi so upoštevani vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni namenski rabi prostorov in objekta.
- Vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost.
- Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve ali druge stvarne pravice v cenitvi niso upoštevane.
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 01.03.2024.
- Naročnik nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila in ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja in so stvar posebnega izvedeniškega poročila.

3.0. SPLOŠNO O VREDNOTENJU

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin.

Ogled obravnavanih nepremičnin je bil opravljen 7.3.2024, ko so bile napravljene tudi fotografije, ki so pretežno vključene tudi v to cenitev.

4.0. NAČINI VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

V skladu s pridobljenimi znanji in razvojem stroke so poznani trije glavni načini ugotavljanja vrednosti nepremičnin:

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

Za konkretni primer ugotovitve tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin je uporabljen način tržnih primerjav. Možno bi bilo uporabiti tudi nabavnovrednostni način vrednotenja, vendar pa se ga zaradi zanesljivosti podatkov, če so le-ti razpoložljivi za način tržnih primerjav, praviloma ne uporablja. Na donosu zasnovani način ne izkazuje realne tržne vrednosti, ker trg najemov podobnih nepremičnin pri nas še ni razvit.

V cenilski stroki pa sicer tudi en sam način ob uporabi pravih vhodnih tehničnih podatkov in prostorskih lokacijskih danosti izkazuje primerno tržno vrednost nepremičnin, in v primerih, ko ni drugih ustrežnejših osnov za vrednotenje po več načinih, tudi en sam način predstavlja dejansko tržno vrednost nepremičnine.

Način tržnih primerjav

S tem načinom se ugotovi tržno vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enake oziroma zelo podobne nepremičnine. Ta način vrednotenja je zlasti uporaben za nepremičnine, ki se v velikem številu prodajajo na sekundarnem trgu.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

- a) Na ustreznem trgu je treba najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti.
- b) Preveriti je podatke o transakcijah in izločiti tiste, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, nepremičnine, ki so v stečajni masi, do katerih prodaje pride zaradi možnosti hipotekarne zplembe ali kateregakoli drugega razloga, ki poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
- c) Prilagoditi je treba razlike med vsako izmed primerljivih in obravnavano nepremičnino, ki jih ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, da se tako dobi možno pošteno tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

Ta način je primeren ob uporabi poznanih objavljenih transakcij podobnih nepremičnin primerljivega območja v bližnji preteklosti.

Nabavnovrednostni način

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

Pri tem je treba vrednost že obstoječe (stare) nepremičnine (brez upoštevanja zemlje, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko

zastaranje. Način temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal več kot je strošek nabave nove nepremičnine za isti namen.

Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek) oziroma stroškom nabave nepremičnine podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi:

- fizičnega poslabšanja,
- funkcionalnega zastaranja in
- ekonomskega zastaranja.

Tudi pri nabavnovrednostnem načinu pa se zemljišče ocenjuje po načinu tržnih primerjav, saj elementov za drugačen način vrednotenja pretežno ni.

Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način pri vrednotenju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti, to je ocenjevanju oziroma napovedovanju višine bodočega dohodka (najemnin) ob uporabi primerne stopnje kapitalizacije. Vrednost nepremičnine je po na donosu zasnovanem načinu računana z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine
I.....neto dohodek (dobiček) iz rednega poslovanja
R.....stopnja kapitalizacije.

5.0. DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost, izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumno transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v to transakcijo.

V to definicijo je vključena izvršitev prodaje na določeni dan in prehod lastništva od prodajalca na kupca pod naslednjimi pogoji:

1. Motivacija kupca in prodajalca je podobna.
2. Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi.
3. Na razpolago je dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču.
4. Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom.
5. Financiranje kupoprodaje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih, na določen dan in ob običajnih pogojih za vrsto posesti na tem območju.
6. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja in/ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Tržna vrednost nepremičnine na dan vrednotenja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti posesti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v tistem trenutku.

6.0. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pred oceno vrednosti obravnavane nepremičnine so bile opravljene konkretne analize območnega nepremičninskega trga, ki izkazujejo osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v predmetni soseski. Analize celotnega slovenskega nepremičninskega trga pa za to cenitev niso bile opravljene.

Na ponudbo in povpraševanje nepremičnin na lokalni ravni vplivajo različne spremembe:

- število prebivalstva, aktivno prebivalstvo, migracije,
- zaposlenost, kupna moč,
- gibanje prodajnih cen in najemnin za nepremičnine,
- gibanje prodajnih cen zemljišč,
- davčna zakonodaja,
- ponudba gradbenih storitev, konkurenca itd..

Od leta 2007 so v posebnih portalih (CGS CENILEC, TRGOSKOP) evidentirani vsi kupoprodajni posli, ki vključujejo eno ali več prodanih nepremičnin v Sloveniji.

7.0. LOKACIJA IN KOMUNALNA OPREMA

Kot je razvidno že iz situacije v uvodnem delu te cenoitve, parceli št. 5/3 in 5/8 k.o. Podmelec predstavljata zelo majhno stavbno enoto v zelo gosto pozidanem delu naselja Podmelec v Baški grapi, z lego v zelo strmem pobočju - terenu nad cesto, ki vodi skozi naselje od Kneže proti Tolminu. Terenske višinske razlike so v tem delu premoščane z zidovi in samimi objekti, pravih funkcionalnih zemljišč in parkirišč ob objektih ni. Obravnavana stanovanjska hiša je iz zadnje strani toliko vkopana, da je približno v polovični višini zasuto tudi pritličje, nivo podstrešja je le cca 1,5 m nad terenom in je tako izveden tudi pomožni zunanji dostop na podstrešje.

Peš dostop ali z manjšim traktorjem je zaradi ozkosti in razgibanosti le iz ceste, ki vodi skozi naselje, vodovodna oskrba je iz krajevnega vodovoda, električni priključek je prostozračni iz droga, ki stoji na parceli št. 5/3 k.o. Podmelec. Funkcionalno zemljišče je le v okviru kamnitega zidu, pred vhodom v objekt je manjši plato, iz katerega je zunanji vhod v klet in na spodnji nivo, ki je delno nadkrit za drvarnico.





Zunanost in lega hiše Podmelec 31 v naravi

8.0. TEHNIČNI OPIS

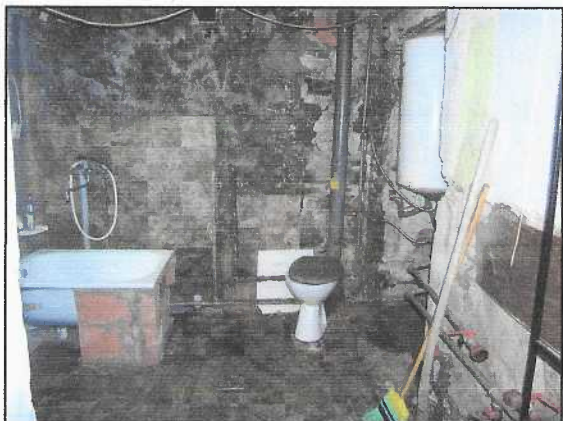
Po katastru stavb naj bi bila stanovanjska hiša Podmelec 31 zgrajena leta 1990, kar je povsem nerealen podatek. Tak podatek je v katastru stavb tudi na nekaterih okolnih stavbah, na drugih objektih, ki evidentno predstavljajo star del naselja, pa so letnice izgradenj pretežno od okrog leta 1850 do 1890. Glede na zasnovo tudi obravnavanemu objektu pripisujem podobno starost, kar pomeni, da je stavba starejša od 100 let, da je že presegla normalno življenjsko starost in da ima tako le še tako imenovano preostalo vrednost. V in na objektu so opazni tudi nekateri posegi v času po drugi svetovni vojni (poskus naprave kopalnice, ki ni bila dokončana, manjše preureditve prostorov, prekritje strehe z azbestcementno valovito kritino), kar vse pa ne vpliva na kakršnokoli izboljšanje stanja objekta kot celote. Pri tem pa je nujno prekritje strehe zaradi neustreznosti azbestcementne kritine. Na splošno objekt izkazuje zelo slabo stanje zaradi nevzdrževanja in delne nenaseljenosti.

Zaradi velike nagnjenosti terena je obravnavani objekt delno podkleten in s samostojnim zunanjim vhodom v klet, poleg pritličja in nadstropja ima še neizkoriščeno podstrešje. Notranji medetažni povezavi od pritličja do podstrešja sta povsem provizorični.

Nosilno zidovje je kamnito, stropne konstrukcije lesene, pretežno kot vidni leseni stropi, ostrešje je dvokapno leseno z že navedeno azbestcementno kritino in povsem dotrajanimi kleparskimi izdelki. Fasada je sicer ometana, vendar potrebna obnove.

Vsi prostori so z zelo skromno obdelavo, v zelo nizkih kletnih prostorih je na tleh zemlja in stene brez ometov, v ostalih prostorih so leseni podi, delno prekriti s plastiko, v vhodnem prostoru so teraco ploščice, okna so z enojno zasteklitvijo in dotrajana, električne instalacije so podometne, vodovodne pretežno grobo instalirane. Ogrevanje prostorov je lokalno, v enem prostoru pritličja je postavljena nizka lončena peč, ki verjetno ni več uporabna. Elementi v sanitarijah niso uporabni.







Stanje prostorov od kleti do podstrešja

9.0. NETO TLORISNE POVRŠINE

Ker objekt ni vpisan v kataster stavb, so bile izmerjene bruto tlorisne velikosti in vsi prostori objekta, vključno s svetlimi višinami prostorov. V kleti je višina 2,00 m, v pritličju 2,10 m, v nadstropju 1,95 m in na neizdelanem podstrešju ob kapnih zidovih od 1,20 do 1,50 m in v slemenu cca 2,90 m.

- klet	24,8
- pritličje	42,0
- nadstropje	44,7

$$P_n = 111,5 \text{ m}^2$$

Faktor med uporabno in neto tlorisno površino je 0,78.

10.0. UGOTOVITEV VREDNOSTI

Stanovanjska hiša s stavbnim zemljiščem, skupne površine 124 m², je vrednotena po načinu tržnih primerjav.

Vse tržne cene nepremičnin se privzemajo iz podatkov javne objave prodaj (CGS CENILEC, TRGOSKOP), iz podatkov agencij za posredovanje v prometu nepremičnin, iz lastne datoteke in iz raznih tekočih medijskih objav.

Kot na splošno, so tudi za območje obravnavanega naselja v Občini Tolmin, opazna precejšnja odstopanja v ceni na enoto površine, ki predstavljajo specifiko lokacij, pa tudi vsebovanja drugih delov zajetih v nepremičnini (pri gradbenih - garažni prostori, zunanja parkirišča, odstopanja v velikosti zemljišča, strogi center itd., pri kmetijskih in gozdnih

osončenje, razgibanost, dostopnost itd.). Vsi taki ekstremni podatki, če nastopajo, se pri podatkih primerljivih prodaj ustrezno upoštevajo. Pri zadostnem številu primerljivih prodaj se upoštevajo take transakcije, ki so najbolj podobne obravnavani nepremičnini.

Za konkretni primer ugotovitve tržne vrednosti obravnavane stavbe ID ŠT 2238-105 k.o. Podmelec so uporabljene 3 najbolj podobne prodaje (zaradi majhnega števila prodaj, ena tudi nekoliko starejša, ki se nahaja v Podmelcu) in sicer:

1. Prva primerljiva prodaja ID 748634 se nahaja v naselju Kneža, prodana je bila 1.6.2023 za 30.000 €, neto tlorisne površine je 81,0 m² in uporabne površine 65,6 m² (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,81); objekt naj bi bil zgrajen leta 1995, dejansko je bistveno starejši, površina zemljišča je 350 m².
2. Druga primerljiva prodaja ID 672164 se nahaja v naselju Roče, 5283 Slap ob Idrijci, prodana je bila 11.9.2022 za 30.000 €, neto tlorisne oziroma uporabne površine je 79,7 m² (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 1,00); objekt je bil zgrajen leta 1900, površina zemljišča je 352 m².
3. Tretja primerljiva prodaja ID 476624 se nahaja v naselju Podmelec, prodana je bila 16.10.2019 za 39.000 €, neto tlorisne površine je 142,7 m² in uporabne površine 114,0 m² (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,80); objekt naj bi bil zgrajen leta 1950, površina zemljišča je 147 m².

Deleži posameznih primerljivih elementov so, glede na specifično lokacijsko lego in dejansko stanje nepremičnine, podani v tabeli, delno po tehničnih zakonitostih, delno pa po subjektivnih strokovnih izkustvih in poznavanjih konkretnega nepremičninskega trga.

OPIS	OBRAVNAVANA STAVBNA ENOTA	PRIMER. ENOTA 1.	PRIMER. ENOTA 2.	PRIMER. ENOTA 3.
LOKACIJA	PODMELEC 31 MOST NA SOČI	KNEŽA MOST NA SOČI	ROČE SLAP OB IDR.	PODMELEC MOST/SOČI
PRODANO	/	VI/2023	IX/2022	X/2019
STAROST (LET)	NAD 80	NAD 50	NAD 80	75
POVRŠINA M2	111,5	81	79,7	142,7
FAKTOR RAZM.	0,78	0,81	1	0,8
PRODAJNA CENA €	/	30000,00	30000,00	39000,00
CENA €/M2	/	370,37	376,41	273,30
POVR. ZEMLJ. M2	124	350,00	352,00	147,00
PRILAG. V % NA M2				
- vpliv za up.površino	/	+3,00	-4,00	-3,00
- vpliv velik. površine	/	-3,00	-3,00	+3,00
- vpliv starosti	/	-15,00	-5,00	-10,00
- vpliv lokacije	/	-15,00	-15,00	-5,00
- vpliv funkc. stanja	/	-10,00	-10,00	-15,00
- vpliv izvedbenega st.	/	-15,00	-15,00	-15,00
- vpliv časa prodaje	/	+2,50	+5,00	+10,00
- vpliv površine zemlj.	/	-8,00	-8,00	-1,00
- vpliv pos. In zun. ur.	/	0,00	0,00	0,00
SKUPNI VPLIV €, %	/	-60,50	-55,00	-36,00
VREDNOST €/M2		164,81	188,20	174,91
PONDER	/	35%	30%	35%
OBRAVNAVANA ENOTA	18.201,26 € 163,24 €/M2			

11.0. ZAKLJUČNO MNENJE

Ob upoštevanju dejanskih primerljivih cen ter pomembnih vplivnih elementov znaša po mojem mnenju **zaokrožena tržna vrednost nepremičnin ID ŠT 2238-105 s parcelama ID znak 2238-5/3 in 5/8 k.o. Podmelec, ki predstavljajo manjšo stanovanjsko hišo na naslovu Podmelec 31, 5216 Most na Soči**

18.200,00 €

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

12.0. IZJAVA CENILCA

Podpisani Franc Pintar, univ. dipl. inž., sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, izjavljam da:

- se informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje ta cenitev, nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- da so informacije in podatki, s strani ocenjevalca 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;
- nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.

Franc Pintar, univ. dipl. inž.

