

CENITEV

PREDMET CENITVE

**STANOVANJSKA HIŠA
Z ZEMLJIŠČEM**

LOKACIJA

**ZAKRAJ 7A
5283 SLAP OB IDRIJCI**

KATASTRSKI PODATKI

K.O. ŠENTVIŠKA GORA

KRAJ IN DATUM
CENITVE

NOVA GORICA, april 2025

OBDELAL

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

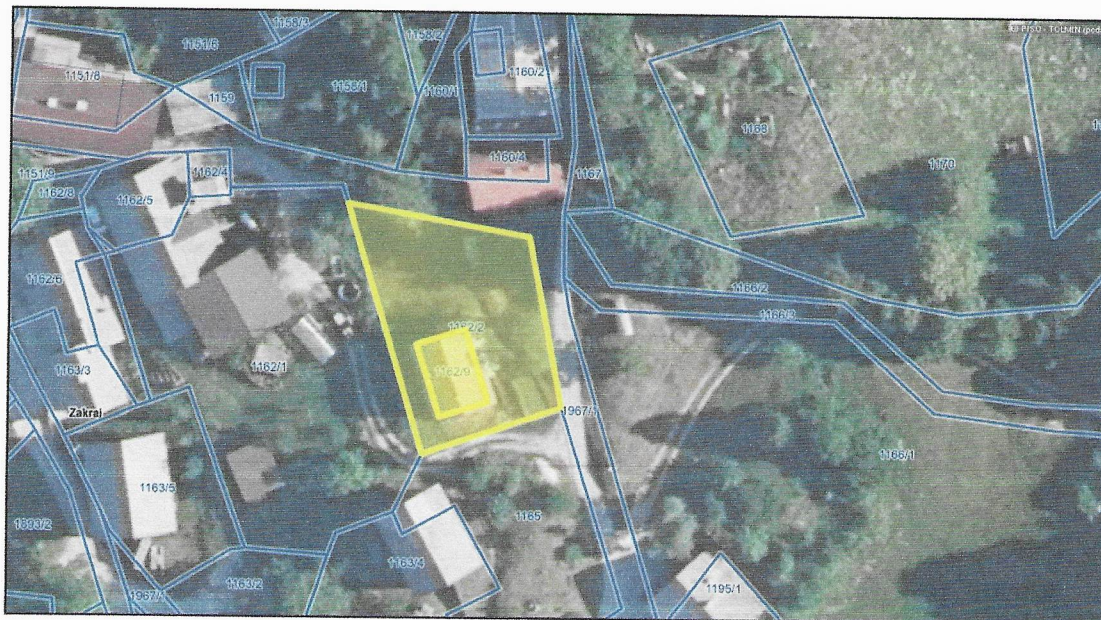


1.0. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve so nepremičnine v k.o. Šentviška Gora s parcelama:

- ID znak 2259 – 1162/2 (548 m² – stavbno zemlj. ob hiši 100 %) in
- ID znak 2259 – 1162/9 (73 m² – stavbišče s hišo ID ŠT 2259 - 401).

Skupna površina zemljišča znaša **621 m²**, po namenski rabi opredelitve Občinskega prostorskega načrta Občine Tolmin je v celoti stavbna površina s stanovanjsko hišo Zakraj 7A, 5283 Slap ob Idrijci..



Lega parcel št. 1162/2 in 1162/9 k.o. Šentviška Gora v naselju Zakraj

2.0. IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE

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

- Obravnavana stanovanjska hiša Zakraj 7A, 5283 Slap ob Idrijci, ID ŠT 2259-401 k.o. Šentviška Gora je po katastru stavb neto tlorisne površine 181,8 m² in uporabne tlorisne površine 145,4 m², kar je nepravilno, saj je zunanja velikost objekta z dvema etažama le 9,8 x 7,3 m; ureditev mej in vpis objekta v kataster stavb **niso izvedeni**.
- 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 01.03.2025.
- 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 3.3.2025, ko so bile napravljene tudi fotografije, ki so delno 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 pretežno uporabljen način tržnih primerjav, le za ugotovitev sedanje gradbene vrednosti gospodarskega poslopja – hleva je uporabljen nabavnovrednostni način, ker podobnih primerljivih prodaj na območju vrednotenja ni zaznati. Na donosu zasnovani način ne izkazuje realne tržne vrednosti, ker trg najemov podobnih nepremičnin pri nas še ni razvit.

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.

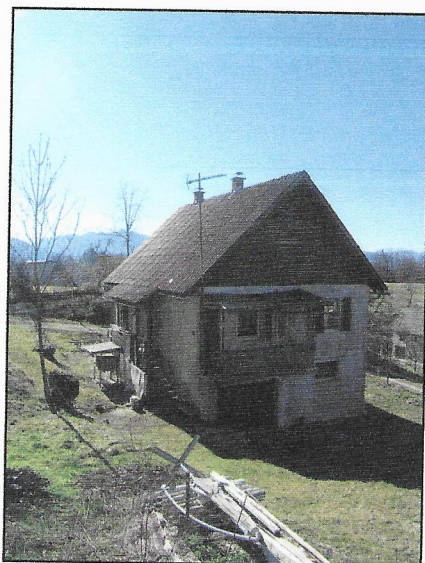
Na ponudbo in povpraševanje nepremičnin na lokalni ravni vplivajo različne spremembe:

- 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

Mikrolokacijsko se stavbna enota Zakraj 7A, 5283 Slap ob Idrijci nahaja cca 500 m južno od naselja Šentviška Gora, na razgibanem terenu z orientacijo proti zahodu. Kot je razvidno iz situacijskega načrta poglavja 1.0. te ctenitve, je objekt na obrobju zazidalnih površin zaselka.



Lokacija in zunanost objekta

Dovoz do lokacije hiše je po ozki asfaltirani cesti iz naselja Šentviška Gora, sama dostopa do glavnega vhoda v objekt in v garažo pa nista izvedena. Vodovodna oskrba je iz krajevnega vodovoda, priključek elektrike ni viden (objekt nima aktiviranega priključka, ki je morda kabelski), za odpadne vode je zgrajena greznica.

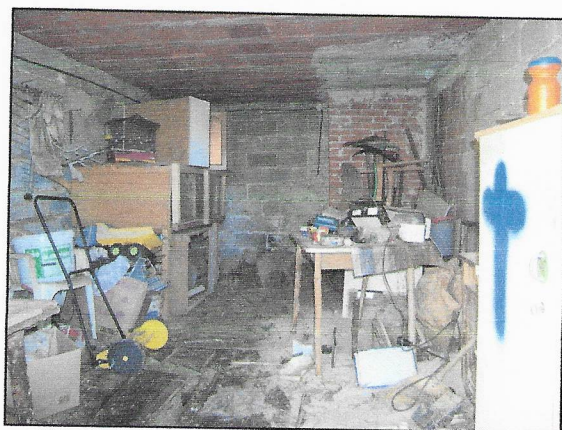
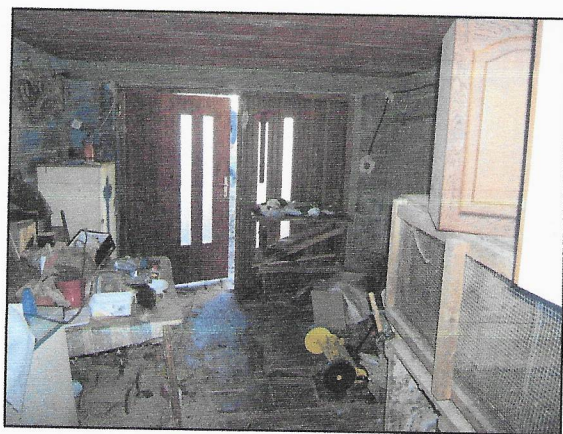
8.0. TEHNIČNI OPIS

Stanovanjska hiša je bila zgrajena v obdobju popotresne obnove (po katastru stavb leta 1990, kar pa ni realen podatek), delno je nedokončana (masivna klet je zunaj in znotraj brez finalnih obdelav, večina elementov v bivalni etaži je dotrajana, že nekaj časa je kot celota nenaseljena, v vsem obdobju nevzdrževana in brez vsake zunanje ureditve).

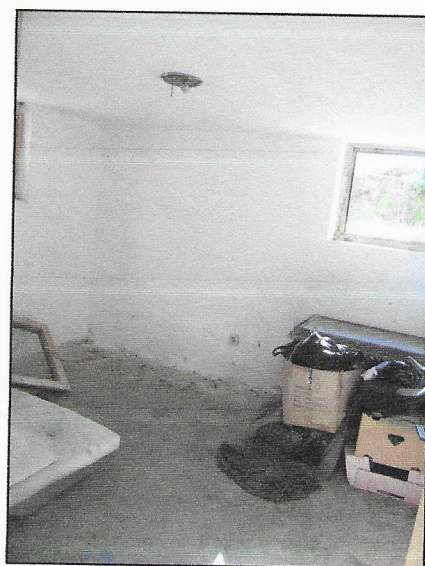
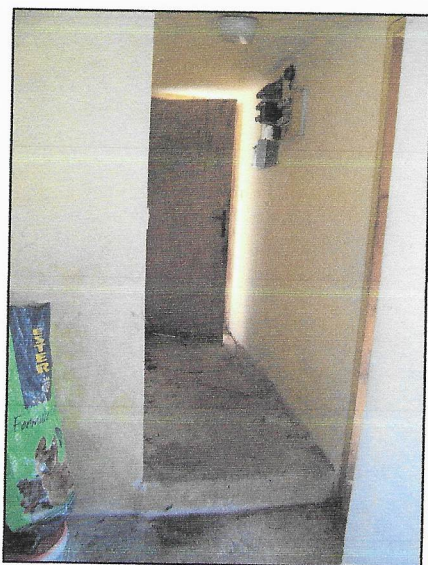
Po zasnovi je objekt tipska montažna stanovanjska hiša z masivno kletno etažo kot osnovo za montažni stanovanjski del, v kleti za garažo in pomožne prostore. Leseno dvokapno ostrešje, ki je sestavni del montažnega dela je pokrito z dotrajano azbestcementno kritino in opremljeno s kleparskimi izdelki.

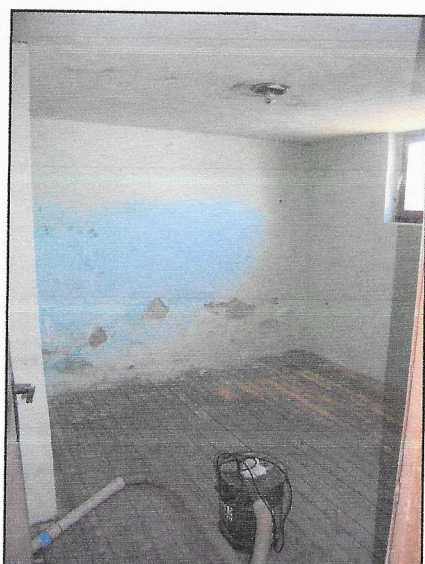
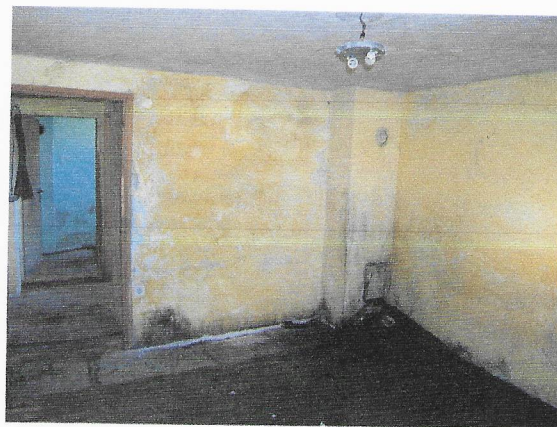
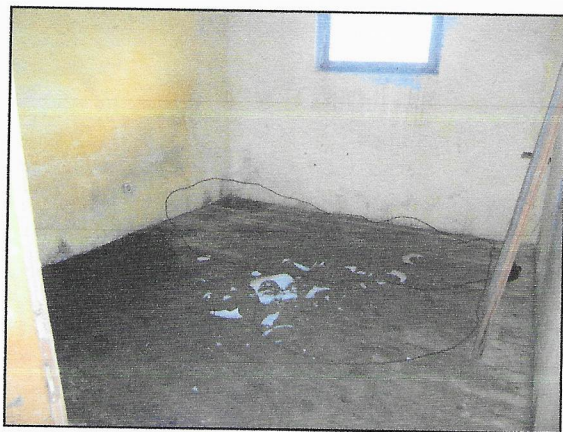
Zidovje kletne etaže je iz betonskega zidaka in zunaj brez ometov, v kleti so ometi slabi, finalnih tlakov ni. Celotni montažni del je za svojo starost prekomerno dotrajan, vodovodne in električne instalacijske naprave so v kleti zelo skromne, v montažnem delu pa vprašljivega stanja za nadaljnjo uporabo. Hodnik v kleti je svetle višine 2,05 m, ostalega dela pa je višina 2,20 m.

Podrobne značilnosti izvedbenega stanja so razvidne na fotografijah.

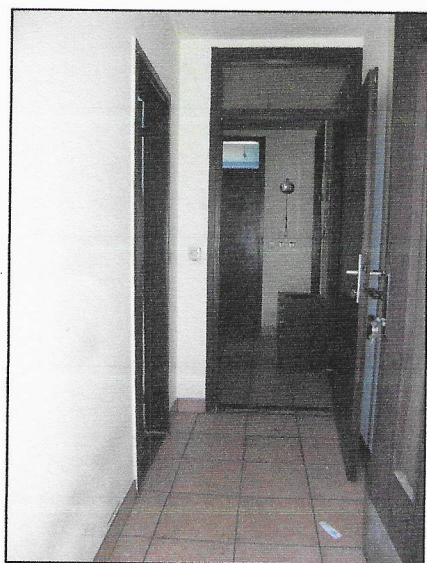


Garaža, ki je brez notranjih povezav z ostalimi prostori





Prostori kletne etaže





Prostori nadstropja (v montažnem delu)

Fotografije kletne etaže izkazujejo dejansko stanje nedokončanosti in poskusa občasne rabe, prostori pritličja v montažnem delu objekta pa, kljub nevzdrževanju, na fotografijah izkazujejo bistveno boljše stanje kot je dejansko. Zaradi slabe kritine je vprašljivo stanje celotne lesene konstrukcije, fasadni mizarski izdelki so povsem dotrajani, obodne stene zaradi starosti in takratne izvedbe v smislu toplotne izolativnosti pričakovano ne odgovarjajo sedanjim predpisom. Obsežna popravila za morebitno kratkotrajno nadaljnje bivanje v objektu bi predvidoma presegla novo tržno vrednost. Smotno bi bilo ustrezno dokončati kletno etažo, pritličje pa nadomestiti z novo montažno izvedbo ali pa z nadgraditvijo v klasični obliki, saj obstoječa izvedba to glede na sedanje stanje dopušča.

8.o. NETO TLORISNE POVRŠINE

Ker za objekt ni predpisanega vpisa v kataster stavb, so bile izmerjene bruto tlorisne velikosti in iz njih na podlagi pripadajočih faktorjev ugotovljene neto površine. Za klasični del kletne etaže je faktor iz bruto na neto površino 0,8, za montažni del pa 0,90.

a) Stavba

- pritličje	$9,80 \times 7,30 \times 0,80 = 57,2$
- nadstropje	$9,80 \times 7,30 \times 0,90 = 64,4$
	$P_n = 121,6 \text{ m}^2$

b) Stavbno zemljišče

$$P_z = 548 + 73 = 621 \text{ m}^2.$$

9.o. UGOTOVITEV VREDNOSTI

Stanovanjska hiša s stavbnim zemljiščem površine 621 m² je vrednotena po načinu tržnih primerjav, ko je tudi stavbno zemljišče zajeto pri stanovanjski hiši.

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 Občine Tolmin, opazna precejšnja odstopanja v ceni na enoto površine, ki predstavljajo specifično lokacijo, 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 osončenju, 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.

Na območju cele Občine Tolmin je bilo po portalu CGS CENILEC v obdobju zadnjih 3 let (brez solastništev, zgrajene 1970-2010, vrednosti 20.000 € do 100.000 € in površine 50 m² do 200 m²) prodanih 9 stanovanjskih hiš s sledečimi povprečnimi pokazatelji:

$$\begin{aligned} PC &= 44,944,44 \text{ € (povprečna prodajna cena)} \\ P &= 105,13 \text{ m}^2 \text{ (povprečna prodana površina) in} \\ C &= 427,50 \text{ €/m}^2 \text{ (povprečna prodajna cena na enoto površine).} \end{aligned}$$

Poleg povprečne prodajne cene in dejanske neto površine je za obravnavano stanovanjsko hišo s stavbnim zemljiščem potrebno upoštevati še ostale pomembne vplivne elemente:

- povprečna zaokrožena tržna prodajna cena območja: $C_t = 430,00 \text{ €/m}^2$
- neto tlorisna površina obravnavanega objekta: $P_{na} = 121,6 \text{ m}^2$
- ocenjen vplivni faktor odstopanja za montažni del ene etaže: $F_{mi} = 0,80$
- ocenjen vplivni faktor makrolokacije: $F_{ma} = 0,90$
- ocenjen vplivni faktor mikrolokacije: $F_{mi} = 1,00$
- ocenjen vplivni faktor nenaseljenosti in stanja objekta: $F_n = 0,85$

$$V_n = 430,00 \times 121,6 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 = 32.000,26 \text{ €}$$

Zaokrožena vrednost nepremičnin: $V_{nsh} = 32.000,00 \text{ €}$.

10.0. ZAKLJUČNO MNENJE

Ob uporabi načina tržnih primerjav in ob upoštevanju dejanskih primerljivih prodajnih cen ter ostalih pomembnih vplivnih elementov, **znaša po mojem mnenju sedanja zaokrožena tržna vrednost nepremičnin parcel ID znak 2259-1162/2 in ID znak 2259- 1162/9 k.o. Šentviška Gora s stanovanjsko hišo Zakraj 7A, 5283 Slap ob Idrijci**

32.000,00 €

(z besedo:dvaintridesettisoč eurov in 00/100)

11.0. 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;
- naročnik oziroma njegovi predstavniki jamčijo, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali, 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;
- nihče mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomoči.

Franc Pintar, univ. dipl. inž. 