



CENITEV

PREDMET CENITVE

**STANOVANJE V
VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU**

LOKACIJA

**GREGORČIČEVA 11,
5220 TOLMIN**

KATASTRSKI PODATKI

**ID ŠT 2248-775-1
k.o. TOLMIN**

LASTNIK

**OBČINA TOLMIN,
Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN**

NAROČNIK CENITVE

**OBČINA TOLMIN,
Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIM**

KRAJ IN DATUM
CENITVE

NOVA GORICA, junij 2017

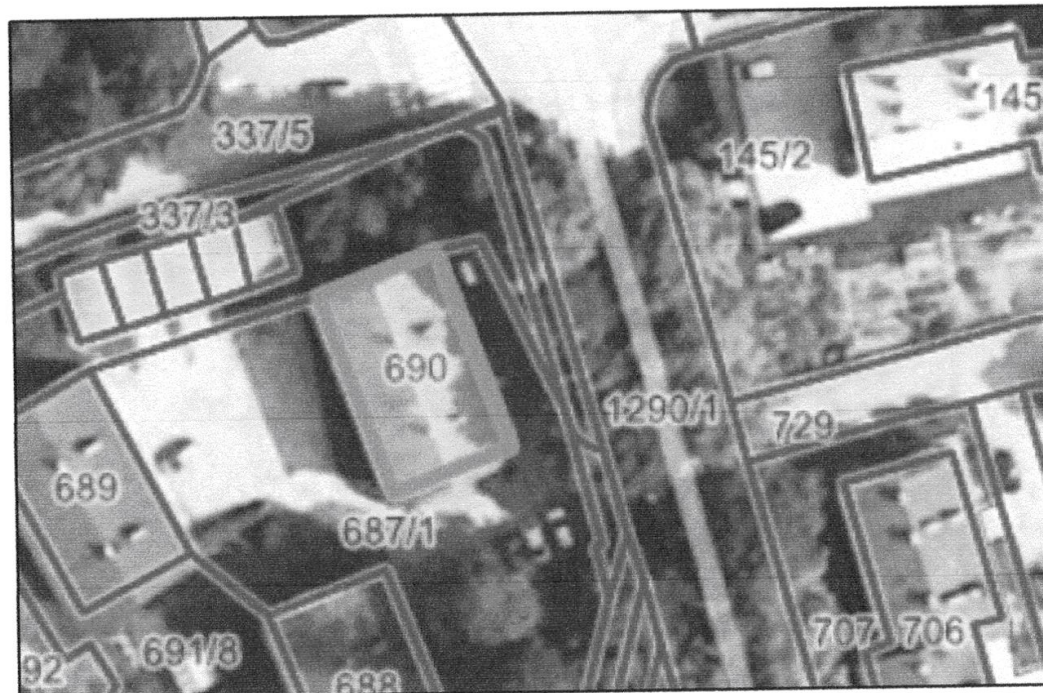
OBDELAL

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



1.0. PREDMET CENITVE

Predmet cenitve je dvosobno stanovanje ID ŠT 2248-775-1 k.o. Tolmin, ki se nahaja v pritličju objekta na parceli št. 690 k.o. Tolmin v Gregorčičevi ulici 11, 5220 Tolmin.



2.0. IZHODIŠČA ZA IZDELAVO CENITVE

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

- Po katastru stavb je v objektu ID ŠT 2248-775 k.o. Tolmin 5 delov stavbe, v njem so skupaj 3 etaže (K+P+N); obravnavano stanovanje ID ŠT 2248-775-1 k.o. Tolmin je po katastru stavb neto površine 80,9 m², uporabne površine 68,7 m², odprt balkon 6,0 m² klet 5,2 m² in odprta loža 1,0 m²; **katastrski vpis objekta NI izveden, zato tudi podane površine niso pravilne.**
- V cenitvi so gradbene nepremičnine obravnavane ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja, pri čemer so upoštevani **vsi fiksno vgrajeni elementi**, premična ali morebitna druga oprema pa 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 obravnavanega stanovanja.
- Skupni deli in naprave objekta, kot tudi pripadajoče skupno stavbno zemljišče so vrednostno zajeti v sorazmernem deležu pri vsaki etažni enoti in se posebej ne vrednotijo.
- Vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost.
- Zemljiškoknjžna lastnica etažnega dela-stanovanja ID ŠT 2248-775-1 k.o. Tolmin je Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin do celote (1/1 - tudi v Zemljiški knjigi navedena površina ni pravilna); vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.
- Vrednosti, podane v cenitvi, veljajo na dan 15.06.2017.
- 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.

3.0. SPLOŠNO O VREDNOTENJU

Namen cenitev je ugotovitev tržne vrednosti obravnavanega dela ID ŠT 2248-775-1 k.o. Tolmin. Cenitev je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV - 2013).

Ogled obravnavanih nepremičnin je bil opravljen 17.06.2017, ko so bile napravljene tudi fotografije, ki so vključene 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 samo način tržnih primerjav. Pri nabavnovrednostnem načinu vrednotenja nastopajo prevelike razlike med tržno in nabavno vrednostjo, na donosu zasnovani način pa ne izkazuje realne tržne vrednosti, ker trg najemov stanovanj pri nas še ni razvit.

Način tržnih primerjav

S tem načinom se ugotovi tržno vrednost nepremičnine na osnovi transakcij za enako oziroma zelo podobno nepremičnino. 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 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 zapolenbe 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 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 analize nepremičninskega trga, ki izkazujejo osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v predmetni soseški.

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..

Stavbna zemljišča: Iz letnega poročila za leto 2013 izhaja, da se je povprečna cena zemljišč na območju RS v primerjavi z letom 2012 znižala za nekaj manj kot 5 %. V letu 2014 je povprečna cena zemljišč na območju RS v primerjavi z letom 2013 zrasla za 9 %. Iz poročila za leto 2015 pa izhaja, da se je povprečna cena zemljišča na območju RS v primerjavi z letom 2014 znižala za 8,0 %. Iz polletnega poročila za leto 2016 izhaja, da

se je povprečna cena zemljišča na območju RS v primerjavi z letom 2015 dvignila (ocenjeno za cca 3,0 %).

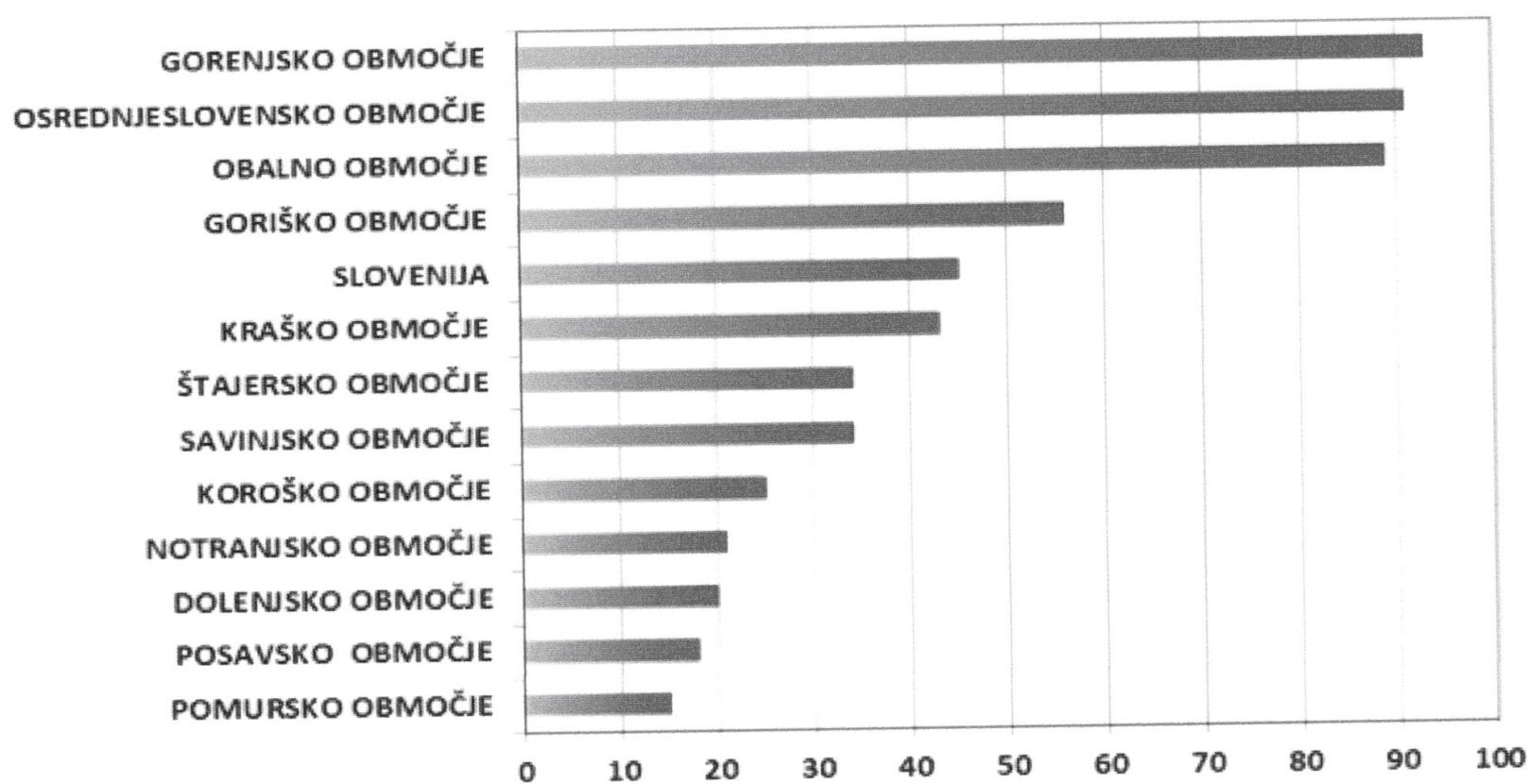
Stanovanja: Iz letnega poročila za leto 2013 izhaja, da so se cene stanovanj na območju RS v primerjavi z letom 2012 zmanjšale za cca 7 %. Iz letnega poročila za leto 2014 izhaja, da se cene stanovanj na območju RS v primerjavi z letom 2013 znižale za okoli 3 %. Iz letnega poročila za leto 2015 pa izhaja, da se je povprečna cena stanovanj na območju RS v primerjavi z letom 2014 bistveno ni spremenila. Iz polletnega poročila za leto 2016 tudi izhaja, da se cene stanovanj bistveno niso spremenile.

Leta 2015 smo evidentirali okoli 28 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu ali javnih dražbah. Njihova skupna vrednost je znašala okoli 1,6 milijarde eurov. V primerjavi z letom 2014 se je število evidentiranih poslov povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 4 odstotke. Leta 2014 se je število poslov v primerjavi z letom prej povečalo za 10 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za 22 odstotkov.

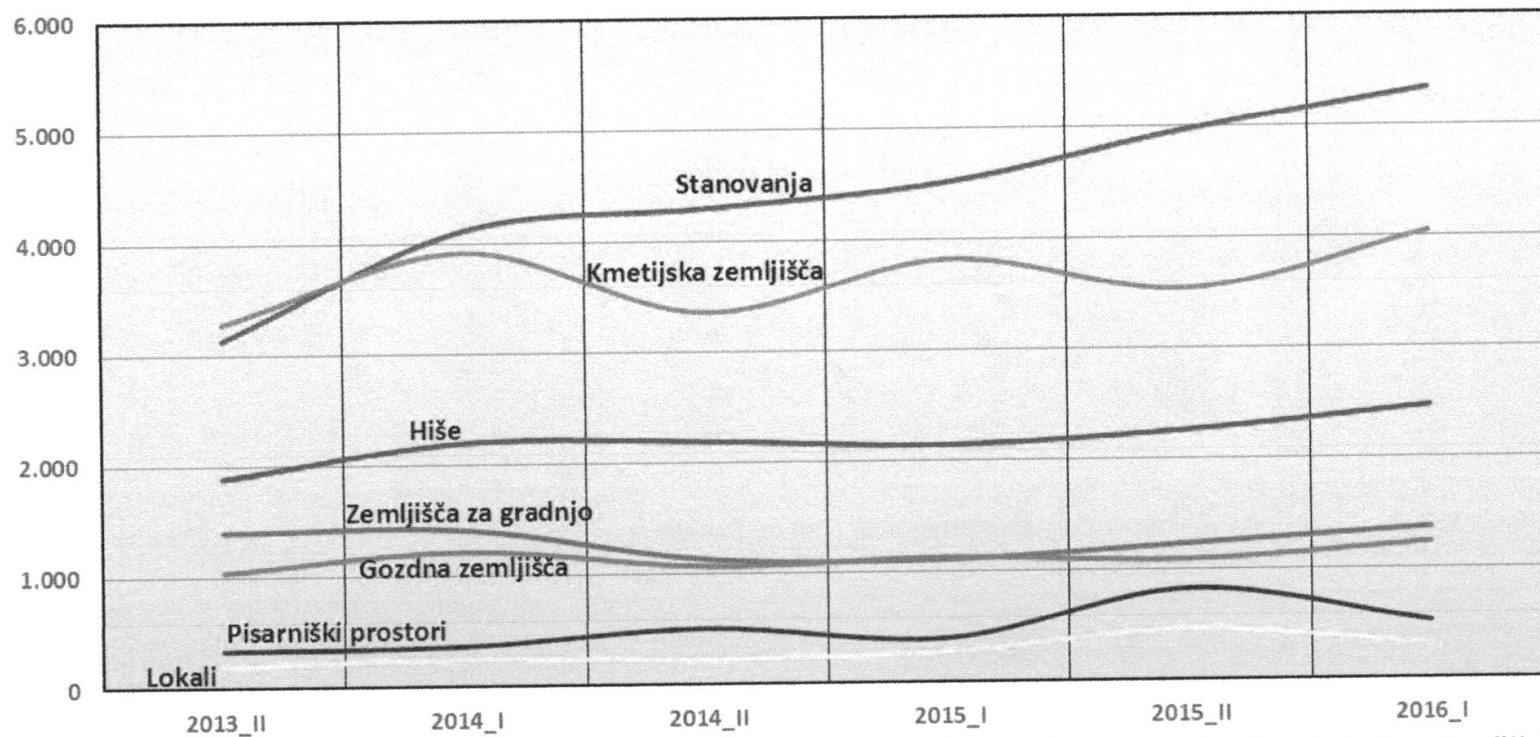
Dve tretjini vsega prometa z nepremičninami v letu 2015 je bilo realiziranega s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 17 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, industrijske nepremičnine in trgovski oziroma storitveni lokali), 12 odstotkov z zemljišči (zemljišča za gradnjo, kmetijska in gozdna zemljišča) in ostale 4 odstotke z vsemi preostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Preteklo leto je delež števila poslov, sklenjenih na prisilnih dražbah, znašal 4 odstotke, delež njihove vrednosti pa 6 odstotkov vseh evidentiranih poslov. V primerjavi z letom 2014 se je število prodaj nepremičnin na prisilnih dražbah zmanjšalo za 8 odstotkov, njihov vrednostni obseg pa za tretjino, kar bi lahko kazalo tudi na nižje izklicne cene, ki so posledica prilagajanja cen realnemu povpraševanju na ponovljenih dražbah. Za primerjavo, leta 2009 smo evidentirali manj kot 200 prisilnih javnih dražb za nepremičnine, nakar je zaradi krize njihovo število začelo skokovito naraščati, tako da je leta 2014 že skoraj doseglo številko 1200.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015



Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2. polletje 2013 – 1. polletje 2016

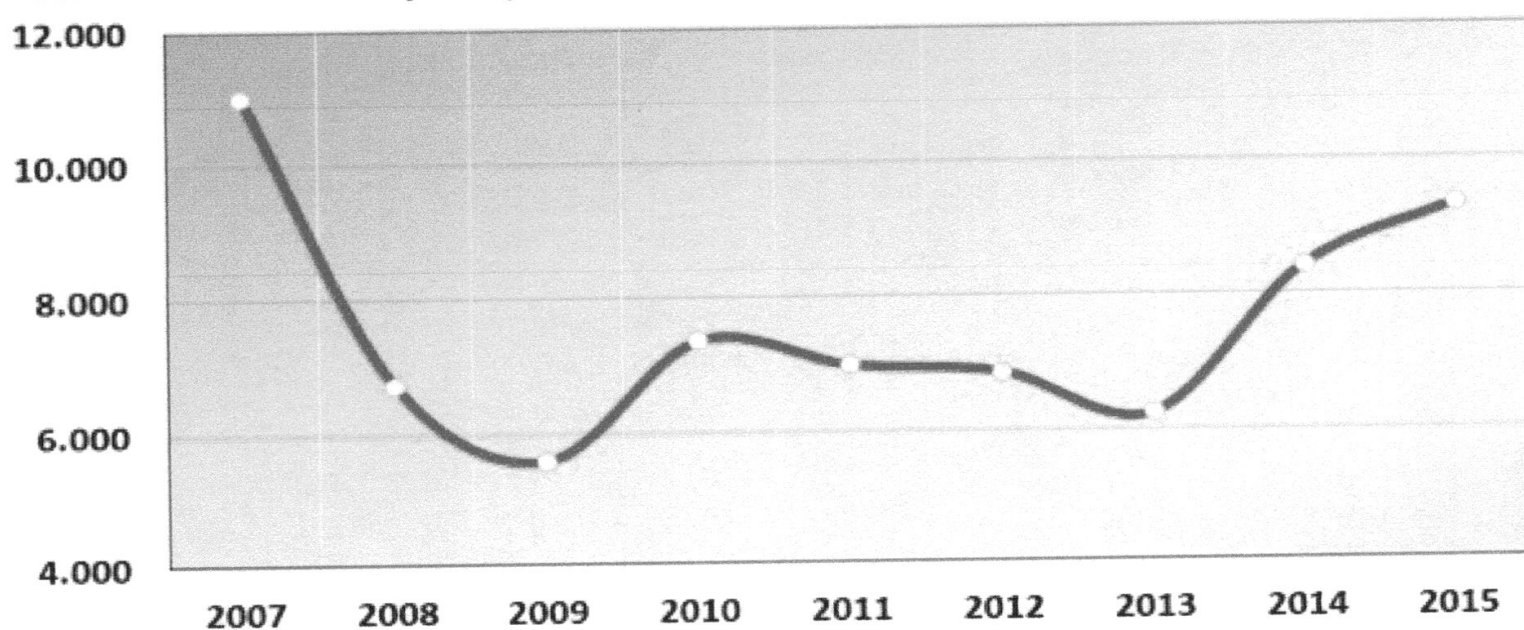


Trg stanovanj glede na število in vrednost sklenjenih poslov predstavlja daleč največji in najbolj razvit nepremičninski trg v Sloveniji, tako da dogajanje na stanovanjskem trgu v veliki meri vpliva tudi na dogajanje na trgih ostalih nepremičnin. V povprečju se, skladno z deležem v fondu, približno polovica vseh poslov s stanovanji sklene v petih največjih mestih.

Leta 2015 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali približno 9300 prodaj stanovanj, kar predstavlja 2,9 odstotka nacionalnega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V Ljubljani je bilo evidentiranih 29 odstotkov vseh prodaj, v Mariboru 12 odstotkov, v okolici Ljubljane 7 odstotkov, po 5 odstotkov na območju obale brez Kopra in v Celju, 3 odstotke v Kranju in 2 odstotka v Kopru. Na navedenih sedmih območjih skupaj 63 odstotkov in 37 odstotkov v ostali Sloveniji.

Število evidentiranih prodaj stanovanj se je na ravni države v primerjavi z letom 2014 povečalo za 11 odstotkov. S tem se je s precej zmanjšano močjo nadaljeval trend rasti iz leta 2014, ko se je v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, evidentirani promet povečal kar za 35 odstotkov.

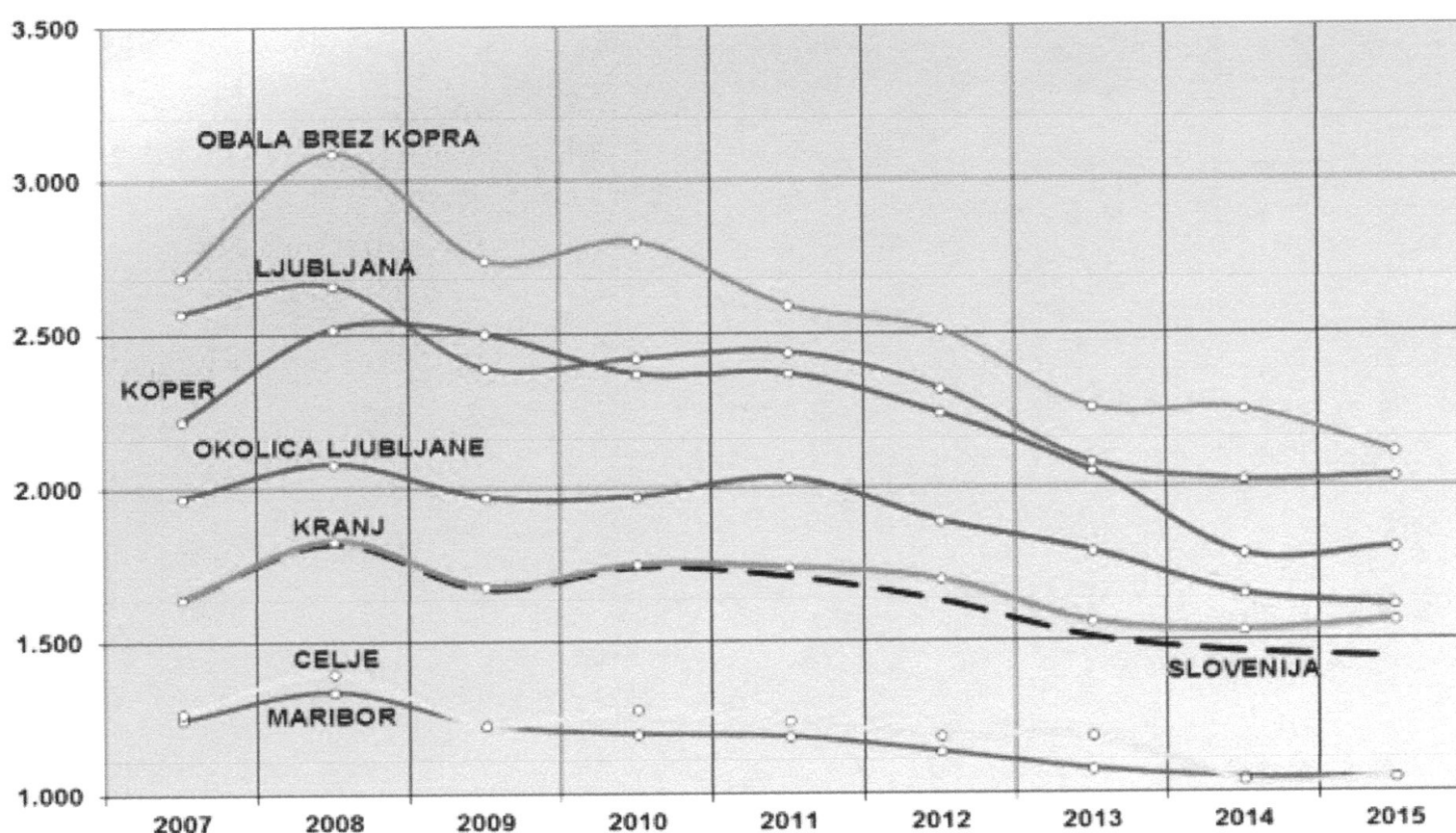
Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija 2007 - 2015



Povprečna cena rabljenega stanovanja za Slovenijo je leta 2015 znašala 1.440 €/m². V primerjavi z letom prej se je znižala za en odstotek in s tem dosegla rekordno nizko vrednost od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. V primerjavi z letom 2008, ko je dosegla vrh, saj so se takrat realizirane cene stanovanj kljub velikemu padcu prometa

statistično še povišale, je bila nižja že za 21 odstotkov. Na račun občutnejšega padca cen novih stanovanj, ki pa jih lahko sistematično spremljamo šele zadnji dve leti, sicer ocenjujemo, da so cene stanovanj v obdobju od nastopa krize nepremičninskega trga v povprečju padle za okoli četrtno.

Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (€/m²) za izbrana tržna analitična območja, Slovenija 2007-2015



7.0. ANALIZA LOKACIJE

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 – Letrika Šempeter, 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 živilska industrija d.d., Salonit Anhovo gradbeni materiali 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 Mahle - Letrika 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. Družba HIT, do nedavnega zelo uspešna družba, ki zaposluje veliko število mladih, je zaradi padca standarda večinskih italijanskih gostov in napačnih poslovnih odločitev zašla v likvidnostne težave, kar lahko povzroči spremembe v Mestni občini Nova Gorica in v regiji.

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).

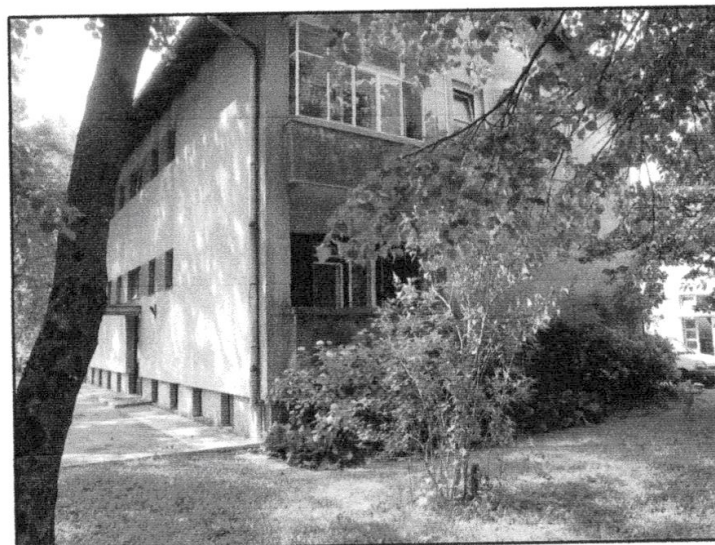
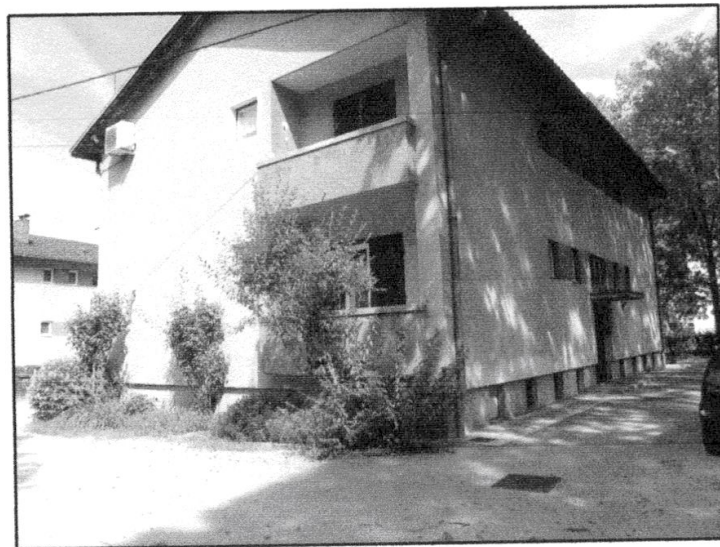
Število zaposlenih in samozaposlenih je v zadnjih letih nekoliko upadlo – od okrog 47.500 v začetku leta 2011 na okrog 47.000 ob koncu leta 2011. Nezaposlenost v regiji znaša okrog 5.300 oseb. Stopnja brezposelnosti je v primerjavi z aktivnim prebivalstvom malo nad 10 %. V Mestni občini Nova Gorica je aktivnega prebivalstva okoli 14.100 in v oktobru 2011 registrirana brezposelnost 1.520 prebivalcev, kar pomeni, da je stopnja brezposelnosti bila takrat 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 je ena od občin v Republiki Sloveniji, njen večji del pa leži v dolini Soče. Na severu z gorskimi vrhovi Vogel, Rodica, Črna prst in Bogatin meji na občino Bohinj. Pretežni del blokovne stanovanjske gradnje je v mestu Tolmin, ki je hkrati tudi glavno mesto in upravno središče občine.

8.o. LOKACIJA IN KOMUNALNA OPREMA

Objekt Gregorčičeva 11, Tolmin se nahaja na obrobju centralnega predela mesta Tolmin, v predelu, kjer zazidava s poslovnimi in manjšimi večstanovanjskimi objekti postopno prehaja v individualno stanovanjsko zazidavo. Lokacijsko je objekt v neposredni bližini glavnega mestnega parka. V obravnavanem objektu so 4 stanovanja v pritličju in nadstropju ter v kleti shrambni prostori.

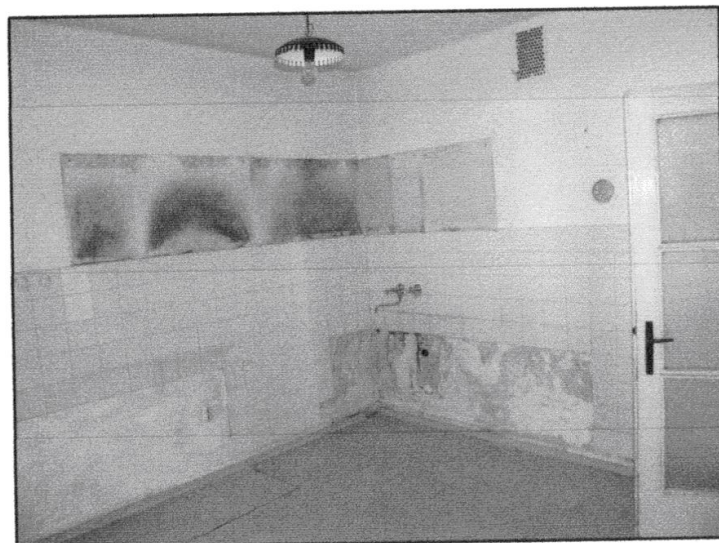
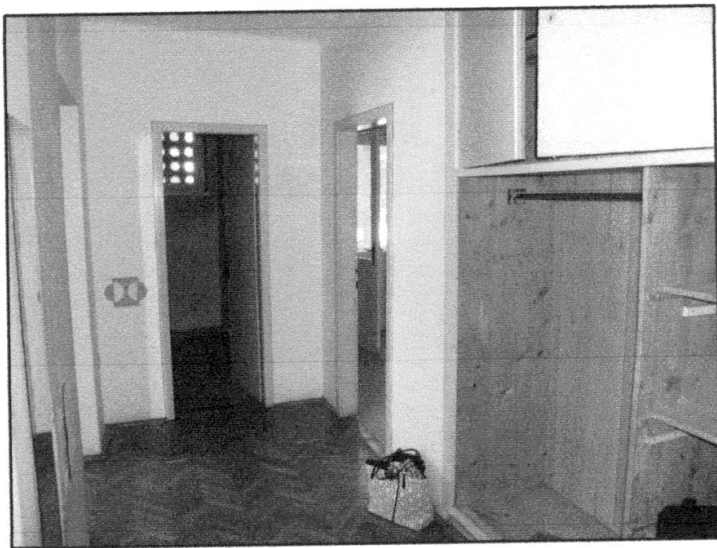


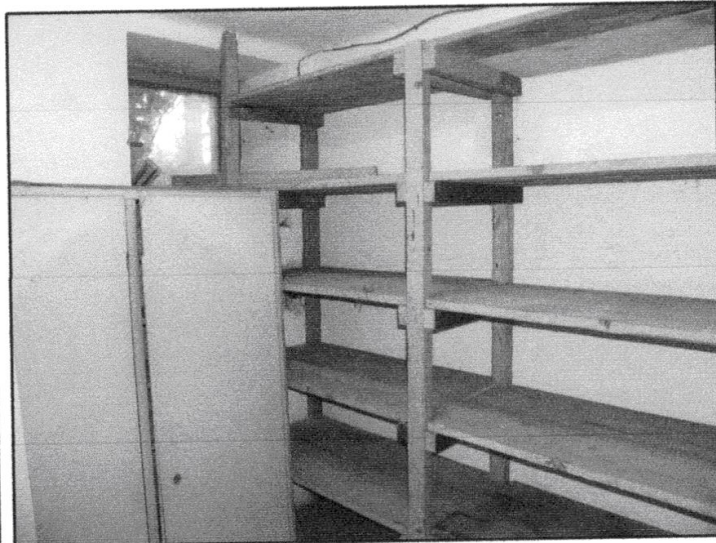
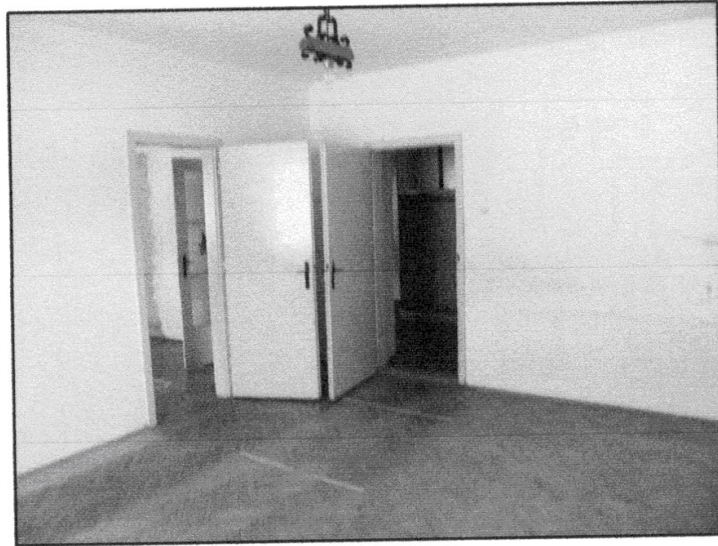
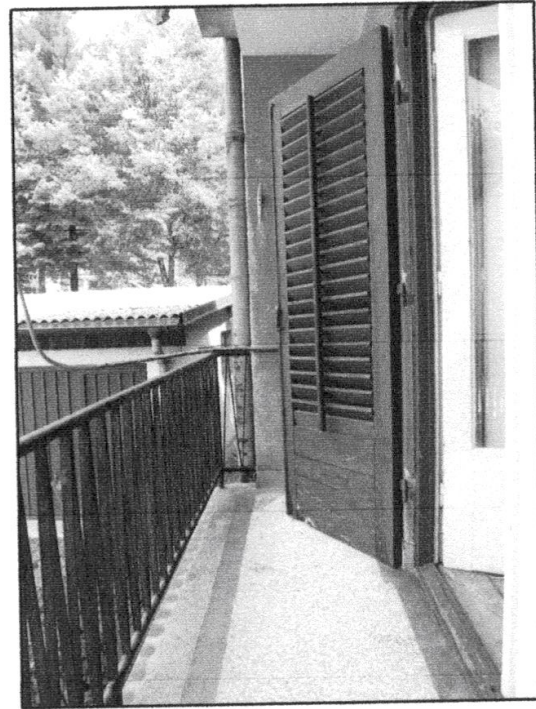
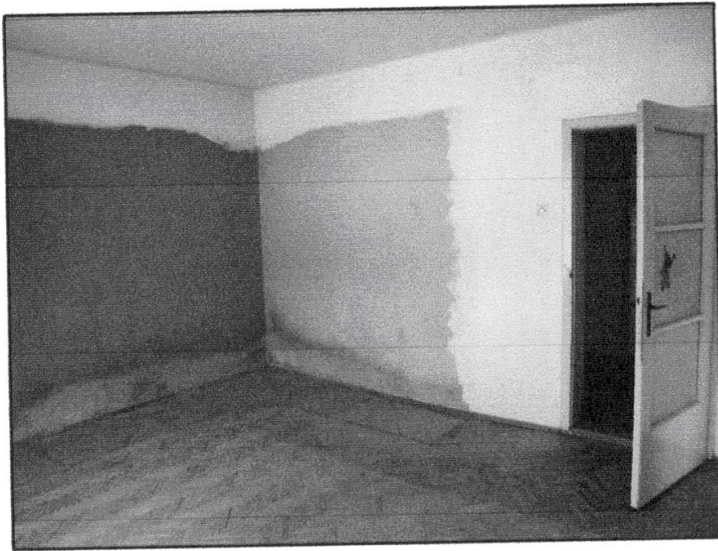
Obravnavano stanovanje je v pritličju na severni strani objekta tako, da so servisni prostori orientirani na vzhodno stran, kuhinja na severno stran in sobi na zahodno stran. Objekt je za vse dele stavbe priključen na osnovne javne komunalne naprave mesta (voda, kanalizacija, elektrika), v mestu je tudi KTV, ogrevanje stanovanj pa je lokalno (v obravnavanem stanovanju ogrevalnih naprav ni, odstranjen je tudi bojler v kopalnici). Glavni dostop do objekta je iz Gregorčičeve ulice.

9.0. TEHNIČNI OPIS

Obravnavan večstanovanjski objekt je bil zgrajen leta 1954 v opečni izvedbi, po podatkih katastra stavb naj bi bila leta 2000 zamenjana okna, kar pa ni izvedeno, tudi drugih obnov na objektu ni bilo. Ostrešje je leseno, pokrito s korčno kritino in opremljeno s kleparskimi izdelki, fasada je v teranova izvedbi. Od kleti do nadstropja je notranje masivno stopnišče, za dostop na podstrešje je samo stropna odprtina iz nadstropja stopnišča.

Obravnavano stanovanje v pritličju je dvosobno, s hodnikom, predprostorom sanitarij, straniščem, kopalnico, kuhinjo, dvema sobama ter balkonom in ložo. Že nekaj časa ni nenaseljeno, povsem nevzdrževano in po sedanjem stanju neveljavno. Potrebna bo celovita obnova finalnih in instalacijskih elementov. Sedanja vlažnost v nekaterih prostorih pretežno izhaja iz neprezračevanja, ker se v kleti ne izkazuje.





Stene in stropi so grobo in fino ometani in s povsem dotrajanimi beleži, v stranišču in kopalnici je stara keramika do višine 1,60 m, v kuhinji med kuhinjskimi elementi. V hodniku je klasičen hrastov parket, v sobah dotrajan bukov parket, v predprostoru in stranišču je teraco, v kuhinji povsem dotrajan topli pod, na balkonu in loži je teraco, v kletnem prostoru je cementni estrih. Vhodna vrata so bila zamenjana, vsi ostali mizarski izdelki so leseni, okna so dvojna in opremljena s polkni, vrata delno gladka, delno tablasta in oljno pleskana. Posebno okna so povsem dotrajana in potrebna zamenjave. Instalacije vode in elektrike so skromne podometne izvedbe, prilagojene namembnosti prostorov. V kopalnici je stara vzdana kad in umivalnik, v stranišču je školjka z nadometnim kotličkom, kuhinja je brez vgrajene opreme.

10.0. NETO POVRŠINA

Navedena neto površina po katastru stavb ni pravilna, ker ni izdelan kataster stavbe. Zato so bili vsi prostori, vključno s kletnim prostorom, izmerjeni na mestu samem. Skupna neto površina tako znaša 77,55 m². Faktor razmerja med uporabno in neto površino je privzet po katastru stavbe in znaša 0,85.

$$P_n = 77,55 \text{ m}^2.$$

11.0. UGOTOVITEV VREDNOSTI

Sedanja vrednost obravnavanega stanovanja je, kot že navedeno, ugotovljena le po načinu tržnih primerjav.

Tržne cene podobnih nepremičnin so privzete iz podatkov javne objave prodaj, iz podatkov agencij za posredovanje v prometu nepremičnin, iz lastne datoteke in iz raznih tekočih medijskih objav.

Kot na splošno, so tudi za območje mesta Tolmin, primerjalno pa tudi za druga naselja, opazna precejšnja odstopanja v ceni na enoto, ki predstavljajo specifično lokacijo pa tudi vsebovanja drugih delov zajetih v nepremičnini (garažni prostori, zunanja parkirišča, odstopanja v velikosti zemljišča, strogi center itd.). Vsi taki ekstremni podatki se kot primerljive prodaje pri obdelavi ne upoštevajo. Pri zadostnem številu primerljivih prodaj se upoštevajo take transakcije, ki so najbolj podobne obravnavani nepremičnini predvsem po velikosti, lokaciji, starosti in izvedbenem stanju.

V mestu Tolmin je bilo po portalu CGS CENILEC v obdobju zadnjih 3 let prodanih 15 stanovanj, katerih povprečna prodajna cena znaša 55.667,67 €, povprečna površina 53,95 m² in povprečna cena 1.032,14 €/m² s sledečimi glavnimi karakteristikami:

- obdobje prodaje: 3 leta
- območje: mesto Tolmin
- površina stanovanj: od 30 do 100 m²
- obdobje gradnje: od 1950 do 2010
- prodane vrednosti: od 30.000 € do 100.000 €.

Ker po velikosti povsem primerljivih stanovanj v mestu Tolmin ni, so za konkretni primer ugotovitve tržne vrednosti obravnavanega stanovanja uporabljene tri transakcije, vse iz bližnjih objektov mesta Tolmin, ki so najbolj primerljive z obravnavanim stanovanjem in sicer:

- prva primerljiva prodaja ID 317885 se nahaja v Ulici Prekomorskih brigad, predstavlja stanovanje v III. nadstropju objekta, z neto površino 85,9 m² in uporabno površino 67,9 m² (faktor razmerja med uporabno in neto površino je 0,79), prodaja je bila realizirana 7.3.2017 za ceno 75.000 € ali 873,11 €/m², objekt je bil zgrajen leta 1980, streha obnovljena leta 1999, v objektu je drugo ogrevanje;
- druga primerljiva prodaja ID 312862 se prav tako nahaja v Ulici Prekomorskih brigad, predstavlja stanovanje v II. nadstropju objekta, z neto površino 61,9 m² in uporabno površino 47,7 m² (faktor razmerja je 0,77), prodaja je bila realizirana 25.1.2017 za ceno 61.000 € ali 985,46 €/m²; objekt je bil zgrajen leta 1980, streha obnovljena leta 2008, v objektu je centralno ogrevanje;
- tretja primerljiva prodaja ID 290026 se nahaja v Gregorčičevi ulici, predstavlja stanovanje v IV. nadstropju objekta, z neto površino 63,0 m² in uporabno površino 47,3 m² (faktor razmerja je 0,75), prodaja je bila realizirana 12.9.2016 za ceno 67.000 € ali 1.063,49 €/m²; objekt je bil zgrajen leta 1986, streha obnovljena leta 2003, v objektu je drugo ogrevanje, k stanovanju spada eno parkirno mesto na zunanjih površinah.

Vsa primerljiva stanovanja so v objektih s podobno konstruktivno zasnovo, le da so v objektih z večjim številom stanovanj in etažnostjo, vsa pa brez dvigal. Pri obravnavanem stanovanju je faktor razmerja med uporabno in neto površino 0,85.

Pri ponderiranih starostih so upoštevane obnove.

Posamezne prilagoditve so podane v tabeli.

OPIS	OBRAVNAVANO STANOVANJE	PRIMER. STANOVANJE 1.	PRIMER. STANOVANJE 2.	PRIMER. STANOVANJE 3.
LOKACIJA	GREGORČIČ. 11 TOLMIN	PREKOM. BR. TOLMIN	PREKOM. BR. TOLMIN	GREGORČIČEVA TOLMIN
STAROST (LET)	63	POND.34	POND. 33	POND. 29
LEGA V OBJEKTU	P	III	II	IV
NETO POVRŠ. M2	77,55	85,9	61,9	63
PRODAJNA CENA €	/	75000,00	61000,00	67000,00
CENA €/M2	/	873,11	985,46	1.063,49
PRILAG. V % NA M2				
- vpliv za up. povr.%	/	+6,00	+8,00	+10,00
- vpliv velik. površine	/	+3,00	-6,00	-5,00
- vpliv starosti	/	-14,00	-15,00	-17,00
- vpliv mikrolege	/	+2,00	0,00	+8,00
- vpliv izvedb. stanja	/	-15,00	-15,00	-20,00
- vpliv vzdrževanja	/	-5,00	-5,00	-5,00
- vpliv funkc.stanja	/	+5,00	+5,00	+5,00
- vpliv za PM	/	0,00	0,00	-5,00
- vpliv časa prodaje	/	0,00	0,00	-1,00
SKUPNI VPLIV %	/	-18,00	-28,00	-30,00
VREDNOST €/M2		715,95	709,53	744,44
PONDER	/	35%	35%	30%
OBRAVNAVANO STANOVANJE		722,25 € 56.010,49 €		

12.0. ZAKLJUČNO MNENJE

Ob upoštevanju dejanskih primerljivih cen stanovanj v območju lokacije ter pomembnih vplivnih elementov znaša po mojem mnenju zaokrožena tržna vrednost stanovanja z identifikacijsko številko ID ŠT 2248-775-1 k.o. Tolmin, z neto površino 77,55 m², ki se nahaja v pritličju objekta v Gregorčičevi ulici 11, 5220 Tolmin

56.000,00 €

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

Kot že navedeno, obravnavano stanovanje v sedanjem stanju ni vseljivo. Poleg obnove bodo potrebna tudi nekatera sanacijska dela (odprava vlage, izvedba talne toplotne izolacije, zamenjava vseh tlakov, pretežno naprava novih vodovodnih in električnih instalacij). Potrebna bo tudi kompletna posodobitev in naprava sanitarij ter zamenjava vseh fasadnih mizarskih izdelkov.

Izkustveno ocenjujem, da bodo stroški za ponovno usposobitev stanovanja znašali cca 350 €/m², kar pomeni vlaganje v višini cca 27.000 €. Po taki obnovi pa bi bila vrednost predmetnega stanovanja okrog 83.000 € ali cca 1.070 €/m², kar bi bila glede na starost in izvedbo konstrukcijskega dela objekta tudi primerna tržna vrednost.

13.0. 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, 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 mi, kot podpisniku tega poročila, ni nudil pomembne strokovne pomoči.



Franc Pintar, univ. dipl. inž.