

**OCENA TRŽNE VREDNOSTI  
solastninskega deleža do 1/2  
NEPREMIČNIN**

- nepremičnina z ID znakom 2325-1085/0-0 k.o. 2325 Miren
- nepremičnina z ID znakom 2325-1086/0-0 k.o. 2325 Miren

Nova Gorica, junij 2016

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

OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI  
Prvomajska ulica 50  
5000 NOVA GORICA

**ZADEVA: Ocena tržne vrednosti solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki 2325-1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren**

V skladu z vašim sklepom I 64/2016 z dne 13. 05. 2016 v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno pravobranilstvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: NIJAZ MRAKOVIČ, Miren 197, Miren, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki 2325-1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren.

Predmetni nepremičnini sta vpisani v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiško knjižna solastnika predmetnih nepremičnin sta Nijaz Mraković in Naila Mraković, oba na naslovu Miren 197, 5291 Miren in sicer vsak do 1/2.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti solastninskega deleža do 1/2 predmetnih nepremičnin za potrebe Okrajnega sodišča v Novi Gorici.

**Na nepremičninah z ID znaki 2325-1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren se nahaja vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren. Prostori navedene stavbe, ki se nahajajo na obeh navedenih nepremičninah, so medsebojno funkcionalno povezani, zato ločena prodaja predmetnih nepremičnin ni možna oziroma smiselna.**

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki 2325-1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren na dan 09. 06. 2016 zaokroženo

**29.070,00 €**

(z besedo: devetindvajsetisočsedemdeset in 00/100 €)

Nova Gorica, 30. 06. 2016

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



## SEZNAM VSEBINE

POROČILO O OCENI VREDNOSTI	2
1.0 POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
2.0 IZJAVA CENILCA	5
3.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	6
4.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE	6
5.0 CENILNI PRISTOPI	8
6.0 PREDSTAVITEV PODATKOV	9
7.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNIN	10
8.0 DOLOČITEV RAČUNSKE POVRŠINE	12
9.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	12
10.0 ANALIZA LOKACIJE	15
11.0 OCENA VREDNOST	17
12.0 ZAKLJUČEK	20

## **1.0 POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI**

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Novi Gorici I 64/2016 z dne 13. 05. 2016 v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno pravobranilstvo Republike Slovenije, zoper dolžnika: NIJAZ MRAKOVIĆ, Miren 197, Miren, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki 2325- 1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren.

Na nepremičninah z ID znaki 2325- 1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren se nahaja krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren.

**Vrsta vrednosti:** **TRŽNA VREDNOST**

### ***Definicija tržne vrednosti:***

V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013 je tržna vrednost 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**TRŽNA VREDNOST solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki 2325- 1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren – krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren na dan 09. 06. 2016 znaša 29.070,00 €.**

**Poročilo velja na:** Dan izpisa dne 30. 06. 2016, po stanju v času zunanega in notranjega ogleda dne 09. 06. 2016.

**Solastnika:** Iz rednega izpiska iz zemljiške knjige:

- Nijaz Mraković  
Miren 197  
5291 Miren ..... do 1/2  
in
- Naila Mraković  
Miren 197  
5291 Miren ..... do 1/2

**Osnove cenitve:** Pristop k vrednotenju nepremičnin po načinu tržnega vrednotenja – uporabil sem nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

## **2.0 IZJAVA CENILCA**

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So v tem poročilu upoštevana določila Slovenskega poslovno finančnega standarda SPS 2,
2. So v tem poročilu upoštevana določila Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti MSOV 2013,
3. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
4. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni z omejitvenimi pogoji in predpostavkami, navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
5. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnin, ki sta predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
6. Plačilo za opravljeno storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
7. Sem dne 09. 06. 2016 osebno opravil zunanji in notranji ogled predmetne stanovanjske stavbe. Na ogledu je bila prisotna solastnica predmetne stavbe ga. Naila Mrakovič, predstavnika upnika na ogledu ni bilo.

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno  
Stojan VIČIČ, univ.dipl.inž.grad.



### **3.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE**

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

- v cenitvi sta nepremičnini obravnavani ob upoštevanju dejanskega sedanjega fizičnega stanja,
- v cenitvi so pri gradbeni nepremičnini zajeti vsi vgrajeni gradbeni, finalni in instalacijski elementi in naprave, ki so potrebni in služijo normalni sedANJI rabi objekta oziroma prostorov, ni pa upoštevana premična ali posebna tehnološka in spremljajoča oprema,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 09. 06. 2016,
- cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičnino,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- predmetni nepremičnini sta vknjiženi v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve v cenitvi niso upoštevane,
- predmet ocenjevanja sta nepremičnini z ID znaki 2325- 1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren – krajna vezana stanovanjska stavba – šteV. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren,
- površina stanovanjske stavbe je obravnavana skladno s SIST ISO 9836 in predstavlja neto tlorisno površino,
- 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.

### **4.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE**

Kot že navedeno, 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.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2013 in jih navajamo:

- nepremičnina - zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura),
- posest – vse pravice, deleži in koristi povezani z lastništvom (nepremičnino),
- neopredmeteno sredstvo – nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi,
- podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti,
- tržna vrednost - ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile,
- tržna najemnina – 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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile,
- posebna predpostavka – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti ali jih je značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti,
- posebni kupec – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bilo na voljo drugim kupcem na trgu,
- posebna vrednost – znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za posebnega kupca,
- datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o oceni vrednosti. Datum ocenjevanja vrednosti naj vključuje tudi uro, ob kateri mnenje velja, če se vrednost tovrstnega sredstva lahko spremeni v enem samem dnevu.

## 5.0 CENILNI PRISTOPI

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

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

### **Način tržnih primerjav**

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

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje:

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

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

### **Nabavnovrednostni način**

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

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

### **Na donosu zasnovan način**

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

$$V = I/R$$

V.....vrednost nepremičnine

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

R.....stopnja kapitalizacije

## 6.0 PREDSTAVITEV PODATKOV

### a. Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocenjevanja vrednosti sta nepremičnini z ID znaki 2325-1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren – krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren.

### b. Opravljeni ogled:

Zunanji in notranji ogled predmetne stanovanjske stavbe sem opravil dne 09. 06. 2016. Na ogledu je bila prisotna solastnica predmetne stavbe ga. Naila Mraković, predstavnika upnika na ogledu ni bilo.

### c. Viri podatkov:

Zunanji in notranji ogled, zemljiškoknjižni izpiski, katastrski podatki, javni vpogled v podatke o nepremičninah, aplikacija Trgoskop.

### d. Podatki o soseski:

Predmetna stanovanjska stavba se nahaja na južnem predelu naselja Miren v Občini Miren - Kostanjevica. Območje, na katerem se nahaja predmetna stavba, je pozidano z individualno in strnjeno stanovanjsko pozidavo v kombinaciji z gospodarskimi poslopi.



Prikaz območja, na katerem se nahajata predmetni nepremičnini

### e. Urbanistični predpisi in omejitve:

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča števil. 3501-2-41/2016-2, ki ga je dne 24. 02. 2016 izdala Občina Miren - Kostanjevica, izhaja sledeče:

- nepremičnini z ID znaki 2325-1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren ležita na območju, za katerega veljajo določila Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Miren - Kostanjevica (Uradni list RS, števil. 85/2013, 10/2014, 50/2014 in 87/2015),
- predmetni nepremičnini ležita na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SK – površine podeželskega naselja.



Osnovna namenska raba

f. Komunalna oprema:

Dostop do predmetne stanovanjske stavbe je omogočen iz asfaltirane državne ceste, ki vodi skozi naselje Miren in sicer preko parc. št. 1087/0 k.o. 2325 Miren, katera solastnika sta tudi Nijaz in Naila Mraković ter preko parc. št. 1089/0 k.o. 2325 Miren, na kateri je vknjižena služnost dostopa v korist parc. števil. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren. Območje, na katerem se nahaja predmetna stavba, je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, meteorna in fekalna kanalizacija, elektroenergetsko omrežje in TK omrežje.

## **7.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE**

Krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren se nahaja na parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren. Nepremičnina s parc. št. 1085/0 k.o. 2325 Miren predstavlja parcelo nepravilne pravokotne oblike, nepremičnina s parc. št. 1086/0 k.o. 2325 Miren, ki se na svoji južni strani naslanja na prej navedeno nepremičnino, pa predstavlja parcelo pravilne trapezne oblike.



Parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren, na kateri se nahaja stavba števil. 304

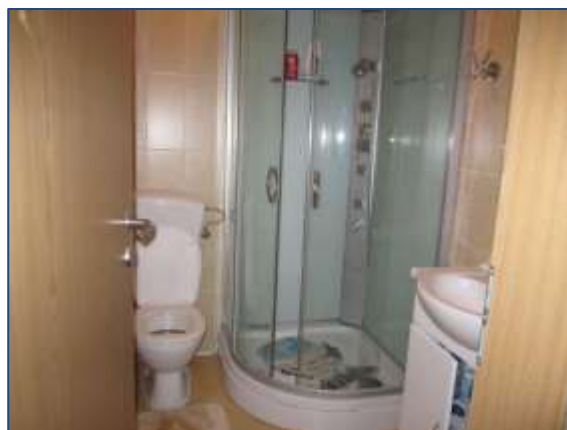
Krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren je bila zgrajena leta 1920. Stavba je bila temeljito obnovljena od leta 2005 do 2010. Stavba sestoji iz pritlične etaže in nadstropja. Nosilni zidovi stavbe so zidani iz mešanice kamna in opeke, predelne stene so zidane iz opeke. Stropni plošči sta masivne izvedbe. Strešna konstrukcija je lesene dvokapne izvedbe, kritina je korčna položena na planete, kleparski izdelki so iz barvane pločevine. Južna fasada stavbe je le v pritličnem delu grobo in fino ometana, na ostalem delu fasade stavbe je izveden še prvotni omet.

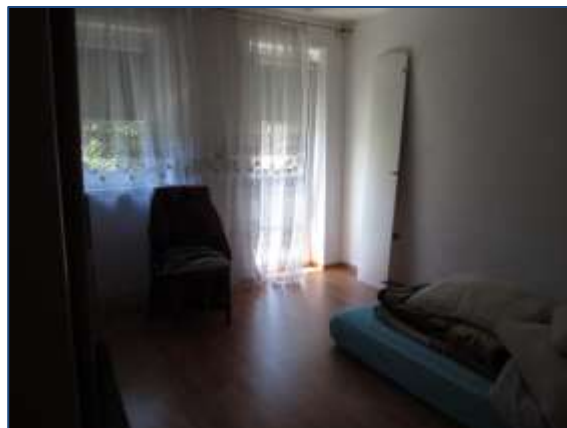


V pritličju zgoraj navedene stavbe se nahajajo sledeči prostori: hodnik, dnevni prostor, kopalnica in kletni prostor. No hodniku in v kletnem prostoru so položene keramične ploščice, v dnevnem prostoru je položen laminat. V kopalnici so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi. Na hodniku in v dnevnem prostoru so stene grobo in fino ometane in slikane. V kletnem prostoru so stene grobo in fino ometane, ena stena prostora je obložena s kamnom.

Kuhinja se nahaja v prizidku k stanovanjski stavbi, ki je bil izveden na severozahodni strani stavbe. Navedeni prizidek je bil izveden na parc. št. 591/0 k.o. 2325 Miren, ki pa ni predmet ocenjevanja vrednosti.

Dostop do nadstropja stavbe je omogočen preko notranjega masivnega stopnišča, ki pa še ni finalno obdelano. Nadstropje stavbe sestavljajo sledeči prostori: hodnik, dve finalno dokončani sobi, en še finalno neobdelan prostor in balkon. Na hodniku je izveden le cementni estrih, v obeh sobah je položen laminat. Stene stopnišča in hodnika so grobo in fino ometane, v sobah so stene grobo in fino ometane in slikane. V finalno neobdelanem prostoru tlak ni izveden, na stenah je izveden cementni obrizg. Balkon se nahaja na južni strani stavbe, finalno ni dokončan, tudi ograja ni izvedena.





Vhodna vrata so PVC izvedbe in deloma zastekljena. Notranja vrata med prostori so standardne suhomontažne izvedbe. Okna so PVC izvedbe, zasteklitev je termopan. Ogrevanje prostorov stavbe je urejeno s pečjo na trda goriva, ki se nahaja v dnevnem prostoru.

## **8.0 DOLOČITEV POVRŠIN**

Katastrski podatki parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren so sledeči:

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
1085/0	2325 Miren	60
1086/0	2325 Miren	25
<b>SKUPAJ:</b>		<b>85</b>

Neto tlorisna površina (NTP) stanovanjske stavbe – števil. stavbe 304 k.o. 2325 Miren na naslovu Miren 197, 5291 Miren sem izmeril na ogledu, ki sem ga opravil dne 09. 06. 2016.

Neto tlorisna površina (NTP) stanovanjske stavbe – števil. stavbe 304 k.o. 2325 Miren na naslovu Miren 197, 5291 Miren znaša **119,40 m<sup>2</sup>**, uporabna površina (UP) znaša **102,85 m<sup>2</sup>**.

## **9.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN**

Pred oceno vrednosti obravnavane nepremičnine sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki nam je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v predmetni soseski.

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.

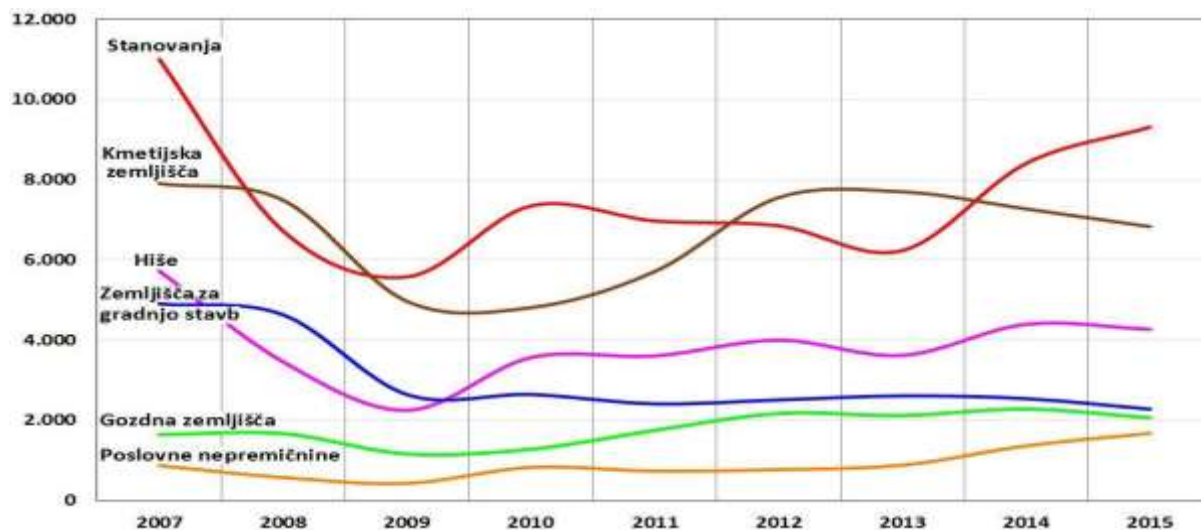
**Stavbna zemljišča:** Iz letnega poročila za leto 2013 izhaja, da se je povprečna cena zemljišč na območju RS v primerjavi z letom 2012 znižala za nekaj manj kot 5 %. V letu 2014 je povprečna cena zemljišč na območju RS v primerjavi z letom 2013 zrasla za 9 %. Iz poročila za leto 2015 pa izhaja, da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

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 evrov. 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.

### Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2015



### ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Pri nas je razpoložljivost zazidljivih zemljišč v največji meri odvisna od občinskih prostorskih načrtov (OPN), ki pa morajo biti v skladu z državno prostorsko politiko oziroma državnim strateškim prostorskim načrtom. Aktualna občinska prostorska politika in dinamika sprejemanja prostorskih načrtov imata tako na zadevnem območju ključno vlogo pri spremembah namembnosti zemljišč v zazidljiva zemljišča.

Za glavno mesto in druga večja mesta je zaradi tržno čimbolj učinkovite izrabe prostora značilno, da že dalj časa prevladuje gradnja večstanovanjskih stavb in stanovanjsko-poslovnih kompleksov. V mestnih središčih, kjer novih nezazidanih zemljišč praktično ni na

voljo, obstaja tudi stalno povpraševanje po pozidanih zemljiščih za nadomestno gradnjo. Na obrobjih mest in podeželju pa je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih tesno povezano z že omenjeno tradicijo gradnje družinskih hiš v lastni režiji. Povpraševanje po stanovanjih se tu dejansko preusmeri v povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih hiš.

Nepremičninska kriza je prizadela predvsem trg zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih objektov in edino ta segment trga zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov oživljanja.

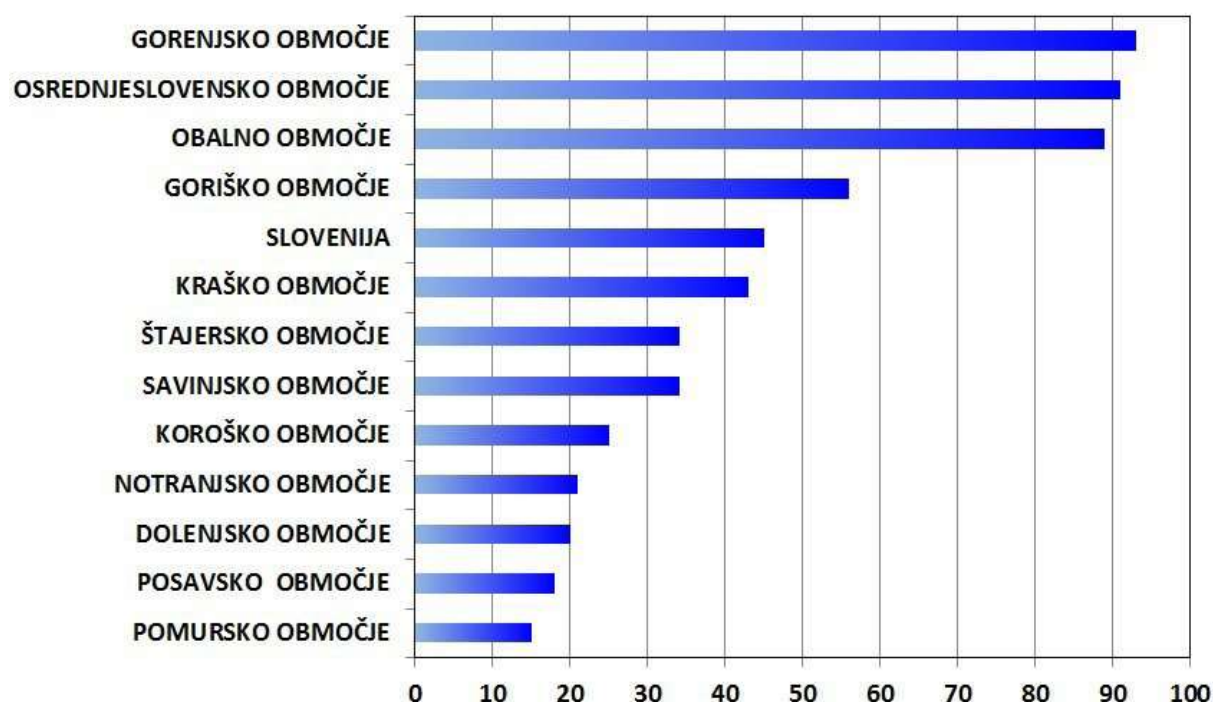
Po podatkih Statističnega urada RS za leto 2015, se padec števila izdanih dovoljenj za stanovanja v večstanovanjskih stavbah nadaljuje. Po preliminarnih podatkih je bilo izdano le 116 dovoljenj. Za primerjavo, leta 2014 je bilo po dokončnih podatkih izdanih 150 dovoljenj, leta 2007, ko je gradnja za trg dosegla vrh, pa skoraj 4900 dovoljenj.

Krizi nepremičninskega trga se niso izognila niti zemljišča za gradnjo družinskih hiš, saj se je njihov promet v letih 2008 in 2009 precej zmanjšal. Na podlagi podatkov Statističnega urada RS o številu izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo eno- in dvostanovanjskih hiš po letih, pa lahko ocenimo, da se je padanje povpraševanja po zemljiščih za njihovo gradnjo ustavilo že leta 2011 in od takrat niha na približno isti ravni.

Večje povpraševanje po zemljiščih za gradnjo je pričakovati šele, ko se začne nov investicijski cikel gradnje za trg, kar pa morda ni več tako oddaljeno. Na trgu je namreč počasi že začelo primanjkovati novih stanovanj. Ko bodo dokončani projekti, ki so bili zaradi krize ustavljeni, razprodane še zadnje zaloge stanovanj iz naslednjih projektov in bo povpraševanje dovolj veliko, bodo zrasle tudi cene nepremičnin in ponovno bo zanimiva tudi novogradnja in s tem tudi zemljišča za gradnjo.

Leta 2015 smo evidentirali približno 2300 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je najmanj od začetka sistematičnega spremljanja, oziroma 10 odstotkov manj kot leto prej.

#### **Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m<sup>2</sup>) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2015**



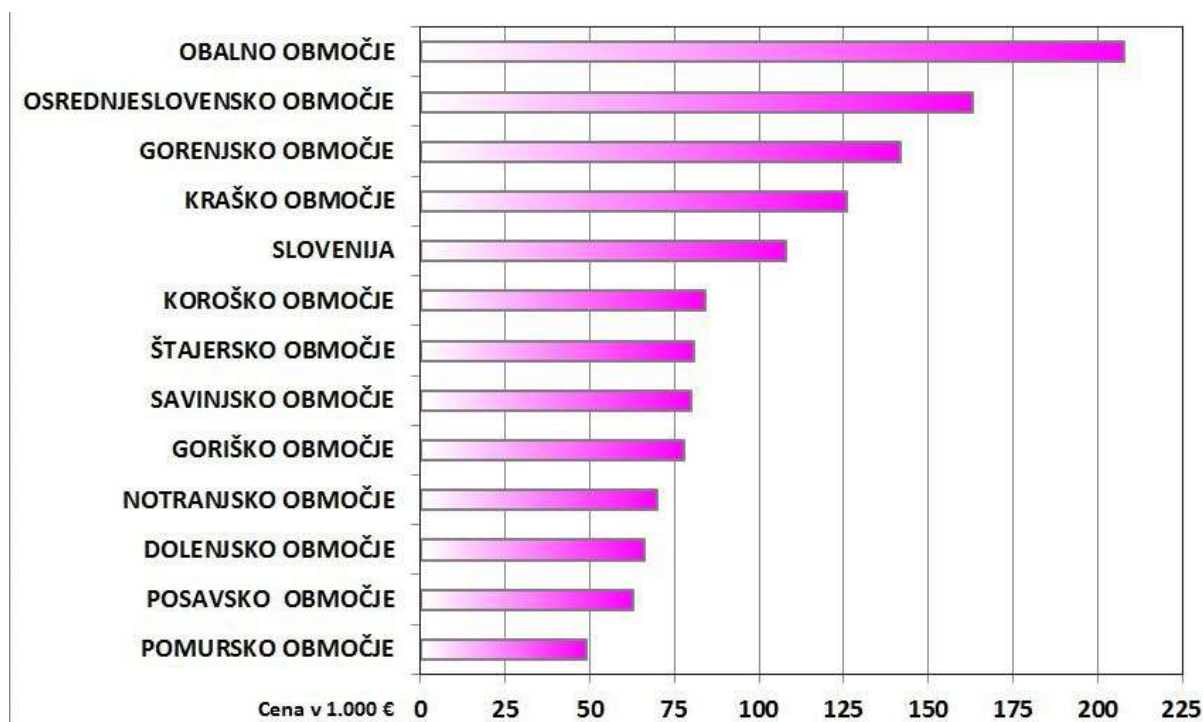
#### **STANOVANJSKE STAVBE**

V preteklem letu smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali približno 4300 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar pomeni 0,8 odstotka nacionalnega fonda stanovanj v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Število evidentiranih prodaj se je potem, ko se je leta 2014 v primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize, povečalo za 21 odstotkov, v primerjavi z letom 2014 ponovno zmanjšalo, in sicer za 3 odstotke. Tako je bilo

preteklo leto evidentirano število prodaj v primerjavi s predkriznim letom 2007 manjše za 25 odstotkov.

Po tipu hiše se je lani prodalo 80 odstotkov stanovanj samostojnih eno- ali dvostanovanjskih hiš, 13 odstotkov vrstnih hiš in 7 odstotkov polovic v dvojčkih. Kakor po navadi je bil delež prodaje samostojnih hiš nekoliko manjši kot bi ustrezal deležu v fondu, ker je povpraševanje po njih relativno manjše kakor po stanovanjih v bolj standardiziranih vrstnih hišah in dvojčkih. Na območju Okolica Ljubljane je bilo lani evidentiranih 391 prodaj hiš oziroma 9 odstotkov vseh prodaj, v Ljubljani 356 oziroma 8 odstotkov, na območju Okolice Maribora 264 oziroma 6 odstotkov, na območju Okolice Celja 182 in v Mariboru 173 oziroma po 4 odstotke, na območju Okolice Kranja 126 oziroma 3 odstotke, v vseh drugih mestih ali njihovih okolica pa manj kakor 100 prodaj oziroma manj kakor 2 odstotka vseh prodaj.

### Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v 1000 €) po regionalnih analitičnih območjih 13, Slovenija, leto 2015



Preteklo leto je bila povprečna pogodbeni cena prodane hiše 108 tisoč evrov in je bila v primerjavi z letom 2014 višja za 3 odstotke. Povprečna površina hiše je bila 150 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve 1972, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa 900 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se je opazneje spremenila le povprečna površina pripadajočega zemljišča, ki je za 150 kvadratnih metrov manjša.

## 8.0 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.

Iz gospodarskega vidika sodi Goriška regija med razvitejše regije v državi. To ji omogoča ugodna obmejna lega in tehnološko visoko razvita in inovativna podjetja. Regija ima, še posebno v Posočju, veliko neizkoriščenega potenciala v turizmu.

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 km<sup>2</sup>, v Goriški regiji 51,25 in v Mestni občini Nova Gorica 114,67 prebivalca na km<sup>2</sup>. 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 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 Miren-Kostanjevica** meri 64 km<sup>2</sup> in šteje 4.790 prebivalcev. Na zahodu meji z Republiko Italijo, na severu z občino Šempeter - Vrtojba, na vzhodu z Mestno občino Nova Gorica in na jugu z občino Komen na Krasu. Občina obsega 15 naselij, ki so organizirana v 7-ih krajevnih skupnostih, in sicer KS Miren: Miren, Orehovlje in Vrtoče; KS Bilje: Bilje; KS Opatje selo: Opatje selo, Lokvica, Nova vas; KS Sela na Krasu: Sela na Krasu, Hudi log, Korita; KS Kostanjevica na Krasu: Kostanjevica na Krasu; KS Vojščica: Vojščica; KS Temnica, Lipa in Novelo. Pokrajina občine je zelo raznolika. Del, imenovan tudi "Vrt Goriške", sega v območje Vipavske doline. Pokrivajo ga rodovitna polja, vrtovi in sadovnjaki, med katerimi se vije reka Vipava. Preostali del pokrajine sega v območje Krasa z značilno barvito in pestro kraško floro, s kraškimi vrtačami in z globokimi brezni, ki so pravi izziv za mnoge jamarje. Tu sta doma kraški pršut in teran. Med kmetijskimi panogami je najbolj razvito sadjarstvo, poljedelstvo in vinogradništvo. Na širšem območju kmetijskih zemljišč je bila izvedena komasacija in ureditev namakalnega sistema iz umetnega jezera Vogršček.

**11.0 OCENA VREDNOSTI****NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN****Vrednost zemljišča**

Za izračun vrednosti zemljišča s parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren bom uporabil način tržnih primerjav. Pri izračunu vrednosti po načinu tržnih primerjav je potrebno upoštevati dejanske prodaje primerljivih nepremičnin. Pri tem je potrebno analizirati dejanske prodajne cene in jih primerjati z obravnavano nepremičnino. Opraviti je potrebno prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med obravnavano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Po opravljenih prilagoditvah je ocena vsake prodajne cene primerljive nepremičnine kot bi imela lastnosti obravnavane nepremičnine, kar omogoča ocenjevalcu oceno, koliko bi bila obravnavana nepremičnina vredna na trgu.

Za izračun vrednosti zemljišča s parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren sem iz aplikacije Trgoskop pridobil podatke o primerljivih prodajah zemljišč na območju Občine Miren – Kostanjevica in sicer:

- zemljišče na jugovzhodnem predelu naselja Opatje Selo, zemljišče nepravilne pravokotne oblike, slaba komunalna oprema, zemljišče površine 1.077 m<sup>2</sup>, zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji, prodano v mesecu marcu 2014 za ceno 29,70 €/m<sup>2</sup>,
- zemljišče na jugovzhodni strani naselja Bilje, zemljišče nepravilne oblike, območje komunalno opremljeno, zemljišče površine 597 m<sup>2</sup>, zemljišče obkroža stanovanjsko stavbo, prodano v mesecu septembru 2014 za ceno 30,00 €/m<sup>2</sup>,
- zemljišče na jugovzhodnem predelu naselja Bilje, zemljišče pravilne pravokotne oblike, območje ni komunalno opremljeno, zemljišče površine 1.238 m<sup>2</sup>, zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji na ugodni lokaciji, prodano v mesecu novembru 2015 za ceno 37,80 €/m<sup>2</sup>.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNAV. ZEMLJIŠČE	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
Površina zemljišča	85 m <sup>2</sup>	1.077 m <sup>2</sup>	597 m <sup>2</sup>	1.238 m <sup>2</sup>
Prodajna cena	/	29,70 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/m <sup>2</sup>	37,80 €/m <sup>2</sup>
- vpliv površine	/	+ 25,0 %	+ 20,0 %	+ 25,0 %
- vpliv namembnosti	/	0	0	0
- vpliv oblike	/	- 5,0 %	0	- 10,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	- 4,0 %	- 7,0 %	- 3,0 %
- vpliv lokacije	/	0	0	- 15,0 %
- vpliv komun. opreme	/	+ 5,0 %	0	+ 10,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 21,0 %	+ 13,0 %	+7,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	35,94 €/m <sup>2</sup>	33,90 €/m <sup>2</sup>	40,45 €/m <sup>2</sup>
POVPREČNA VREDNOST		36,76 €/m <sup>2</sup>		
<b>Z A O K R O Ž E N O :</b>		<b>37,00 €/m<sup>2</sup></b>		

Izračun vrednosti zemljišča s parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren:

$$V_z = (60 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2) \times 37,00 \text{ €/m}^2$$

**$V_z = 3.145,00 \text{ €}$**

### **Vrednost komunalne opreme**

Vrednost komunalne opreme določim na podlagi določil Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Občine Miren - Kostanjevica.

Vrednost komunalne opreme stavbe števil. 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren stoječa na parc. št. 1085/0 in 1086/0 obe k.o. 2325 Miren znaša na podlagi določil zgoraj navedenega Odloka **3.112,00 €**

### **Vrednost stanovanjske stavbe**

Nadomestitveni strošek sem določil ob pomoči Kataloga vzorčnih gradbenih objektov in Priročnika za vrednotenje gradbenih objektov (avtor Franc Valant), iz aplikacije PEG ter od izvajalskih podjetij na območju Goriške regije ob upoštevanju predvidenega dejanskega stanja in finalne obdelave prostorov. Pri določitvi nadomestitvenega stroška upoštevam še 10,0 % investitorjevih stroškov.

- neto tlorisna površina			119,40	m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek			650,00	€/m <sup>2</sup>
- nadomestitvena vrednost objekta			77.610,00	€
- vrednost kratkotrajnih elementov	50	%	38.805,00	€
- vrednost dolgotrajnih elementov	50	%	38.805,00	€
- ekonomska življenjska doba (EŽD - KK)			40,00	let
- ekonomska življenjska doba (EŽD - DK)			90,00	let
- dejanska ali ocenjena starost KK			8,00	let
- dejanska ali ocenjena starost DK			48,00	let
- fizična zastarelost kratkotrajnih elementov			7.761,00	€
- fizična zastarelost dolgotrajnih elementov			11.641,50	€
- funkcionalna zastarelost			5,00	%
- gospodarska zastarelost			0,00	%
<b>Sedanja vrednost objekta</b>			<b>55.297,10</b>	<b>€</b>

### **SKUPNA VREDNOST**

- VREDNOST ZEMLJIŠČA	3.145,00 €
- VREDNOST KOMUNALNE OPREME	3.112,00 €
- VREDNOST STANOVANJSKE STAVBE	55.297,10 €
<b>S K U P A J :</b>	<b>61.554,10 €</b>
<b>Z A O K R O Ž E N O :</b>	<b>61.550,00 €</b>

## NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za izračun tržne vrednosti stanovanja v nadstropju stavbe bom uporabil način tržnih primerjav. V ta namen sem pridobil podatke o primerljivih prodajah stanovanj na območju naselja Vrtojba, ki so bile prodane v krajšem obdobju in sicer:

- krajna vezana stanovanjska stavba v osrednjem predelu naselja Miren, območje pozidano s strnjeno stanovanjsko pozidavo, stavba je bila zgrajena leta 1919, deloma je bila obnovljena leta 2001, stavba sestoji iz pritličja in nadstropja, nosilni zidovi zidani iz kamna, skromnejša finalna izdelava prostorov in stavbnega pohištva, centralno ogrevanje, neto tlorisna površina stavbe (NTP) znaša 125,00 m<sup>2</sup>, uporabna površina (UP) znaša 94,00 m<sup>2</sup>, površina zemljišča 59 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu februarju 2014 za ceno 40.000,00 € oziroma 320,00 €/m<sup>2</sup> NTP,
- krajna vezana stanovanjska stavba v osrednjem predelu naselja Bilje, območje pozidano s strnjeno stanovanjsko pozidavo, stavba je bila zgrajena leta 1922, obnova oken in instalacij leta 1976, strehe in fasade leta 1978, stavba sestoji iz pritličja in nadstropja, stavbi pripada še garaža, nosilni zidovi zidani iz kamna, boljša finalna izdelava prostorov in stavbnega pohištva, centralno ogrevanje, neto tlorisna površina stavbe (NTP) znaša 94,00 m<sup>2</sup>, uporabna površina (UP) znaša 70,00 m<sup>2</sup>, površina zemljišča 128 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu januarju 2016 za ceno 72.250,00 € oziroma 768,60 €/m<sup>2</sup> NTP (brez upoštevanja garaže),
- individualna stanovanjska stavba v osrednjem predelu naselja Miren, območje pozidano s strnjeno stanovanjsko pozidavo, stavba je bila zgrajena leta 1969, stavba sestoji iz pritličja in nadstropja, nosilni zidovi zidani iz opeke, standardna finalna izdelava prostorov in stavbnega pohištva, centralno ogrevanje, neto tlorisna površina stavbe (NTP) znaša 204,30 m<sup>2</sup>, uporabna površina (UP) znaša 82,60 m<sup>2</sup>, površina zemljišča 182 m<sup>2</sup>, prodano v mesecu aprilu 2016 za ceno 100.000,00 € oziroma 489,50 €/m<sup>2</sup> NTP.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA- VANO STANOV.	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
NTP stanovanja	119,40 m <sup>2</sup>	125,00 m <sup>2</sup>	94,00 m <sup>2</sup>	204,30 m <sup>2</sup>
UP stanovanja	102,85 m <sup>2</sup>	94,00 m <sup>2</sup>	70,00 m <sup>2</sup>	82,60 m <sup>2</sup>
Površina zemljišča	85 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>
Prodajna cena na NTP	/	320,00 €/m <sup>2</sup>	768,60 €/m <sup>2</sup>	489,50 €/m <sup>2</sup>
- vpliv UP / NTP	/	+ 5,0 %	+ 5,0 %	+ 20,0 %
- vpliv NTP površine	/	0	+ 5,0 %	+ 10,0 %
- vpliv površine zemljišča	/	+ 2,5 %	- 2,0 %	- 3,5 %
- vpliv izvedbe objekta	/	+ 10,0 %	0	- 10,0 %
- vpliv finalne izdelave	/	+ 25,0 %	- 15,0 %	- 15,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 3,0 %	0	0
- vpliv lokacije	/	0	- 15,0 %	0
VPLIVI SKUPAJ	/	+ 35,5 %	- 22,0 %	+ 1,5 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	433,60 €/m <sup>2</sup>	599,50 €/m <sup>2</sup>	496,85 €/m <sup>2</sup>
SREDNJA VREDNOST		510,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>VREDNOST NEPREMIČNINE</b>		<b>60.894,00 € oziroma 60.900,00 €</b>		

**12.0 ZAKLJUČEK**

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki 2325- 1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren, na kateri se nahaja krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren, sem uporabil nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav. Tržno vrednost zgoraj navedene nepremičnine določim kot srednjo vrednost izračunano po nabavnovrednostnem načinu in po načinu tržnih primerjav.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost zgoraj navedene nepremičnine na dan 09. 06. 2016 zaokroženo

**61.200,00 €**

(z besedo: enainšestdesettisočdvesto in 00/100 €)

Pri določitvi vrednosti solastninskega deleža nepremičnin upoštevam določilo 178.čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki navaja: »Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice«. Po prodaji solastniškega deleža nepremičnin ostane na nepremičnini lastninska pravica drugih solastniških deležev, zato bo potrebno po prodaji urediti lastniška razmerja. Te stroške ocenjujem na cca 5,0 % vrednosti ocenjenega solastninskega deleža nepremičnine.

**Tržna vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki 2325- 1085/0-0 in 2325-1086/0-0 obe k.o. 2325 Miren, na kateri se nahaja krajna vezana stanovanjska stavba – števil. stavbe 304 na naslovu Miren 197, 5291 Miren, na dan 09. 06. 2016 znaša zaokroženo**

**29.070,00 €**

(z besedo: devetindvajsettisočsedemdeset in 00/100 €)

Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeništvo splošno  
Stojan VIČIČ, univ. dipl. inž. grad.

