

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
PREJETO

19 -03- 2021



## **OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

- **solastninski delež do 3/16 nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2268/1 k.o. 2216 Logje)**
- **solastninski delež do 3/16 nepremičnine s parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2268/2 k.o. 2216 Logje)**
- **solastninski delež do 1/8 dela nepremičnine s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 1902 k.o. 2216 Logje)**
- **solastninski delež do 1/8 nepremičnine s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2744 k.o. 2216 Logje)**

Nova Gorica, marec 2021

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

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Metni trg 1  
5220 TOLMIN

**ZADEVA: Ocena tržne vrednosti solastninskega deleža do 3/16 nepremičnin s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje in solastninskega deleža do 1/8 nepremične s parc. št. 1902 (del) in 2744 obe k.o. 2216 Logje**

V skladu z vašim sklepom I 4/2020 z dne 26. 10. 2020 v izvršilni zadevi upnika: OKROŽNO SODIŠČE V NOVI GORICI, Kidričeva ulica 16, Nova Gorica, zoper dolžnika: MILO GABRIJELČIČ, Ložice 40, Deskle, sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 3/16 nepremičnin s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje, vrednost solastninskega deleža do 1/8 dela nepremičnine s parc. št. 1902 in solastninskega deleža do 1/8 nepremičnine s parc. št. 2744 obe k.o. 2216 Logje.

Navedene nepremičnine so vpisane v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiško knjižni solastnik do 3/16 nepremičnin s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje in do 1/8 nepremičnin s parc. št. 1902 in 2744 obe k.o. 2216 Logje je Milo Gabrijelčič, Ložice 40, 5210 Deskle.

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti solastninskih deležev predmetnih nepremičnin za potrebe Okrajnega sodišča v Tolminu.

**Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša tržna vrednost na dan 11. 03. 2021:**

- solastninskega deleža do 3/16 nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2268/1 k.o. 2216 Logje) 1.272,40 €,
- solastninskega deleža do 3/16 nepremičnine s parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2268/2 k.o. 2216 Logje) 58,40 €,
- solastninskega deleža do 1/8 dela nepremičnine s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje (ID znakom parcela 2216 1902 k.o. 2216 Logje) 87,30 €,
- solastninskega deleža do 1/8 nepremičnine s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje (ID znakom parcela 2216 2744 k.o. 2216 Logje) 882,90 €.

Nova Gorica, 16. 03. 2021

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.



**1.0 IZJAVA CENILCA**

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. So v tem poročilu upoštevana določila slovenskega poslovno finančnega standarda SPS 2,
2. So informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in so prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
3. 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;
4. Nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede nepremičnin, ki so predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (pravnih in fizičnih), ki se jih ocena tiče;
5. 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;
6. Sem dne 11. 03. 2021 osebno opravil ogled nepremičnin, ki so predmet tega poročila. Na ogledu ni bilo dolžnika, ravno tako ni bilo na ogledu predstavnika upnika.

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



## **2.0 IZHODIŠČA, PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE**

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

- v cenitvi so nepremičnine obravnavane ob upoštevanju dejanskega sedanjega fizičnega stanja in izvedenih gradbenih izboljšav na zemljišču,
- v cenitvi so pri gradbenih nepremičninah 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,
- zemljišče obravnavanih parcel so usklajene z družbenim planom občine in ocenjevane kot stavbna zemljišča,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 11. 03. 2021,
- cenitev velja le za naročnika ter njegove aktivnosti, vezane na gospodarjenje z nepremičninami,
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena,
- predmetne nepremičnine so vknjižene v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Tolminu. Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve ali druge stvarne pravice v cenitvi niso upoštevane,
- predmet ocenjevanja so nepremičnine z ID znaki parcela 2216 2268/1, 2216 2268/2, 2216 1902 in 2216 2744 vse k.o. 2216 Logje. Na nepremičnin z ID znakom parcela 2216 2268/1 k.o. 2216 Logje se nahaja stavba štev. 52 k.o. 2216 Logje,
- 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.

## **3.0 NAMEN, OBSEG IN IZRAZOSLOVJE**

Kot je že definirano, je namen naloge oceniti tržno vrednost solastninskega deleža predmetnih nepremičnin. 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.

#### 4.0 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

## 5.0 TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNIN

### 5.1 Nepremičnini s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje

Nepremičnini s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje se nahajata na jugovzhodnem predelu naselja Logje v Občini Kobarid. Naselje Logje je pozidano s večinoma s starejšo strnjeno stanovanjsko pozidavo v kombinaciji z gospodarskimi poslopji. Dostop do predmetnih nepremičnin je omogočen direktno iz asfaltirane občinske ceste. Območje, na katerem se nahajata predmetni nepremičnini, je opremljeno s sledečo javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi, minimalna javna razsvetljava, vodovodno omrežje, električno in TK omrežje.



Prikaz območja, na katerem se nahajata predmetni nepremičnini

Za nepremičnini s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje je Občina Kobarid dne 03. 03. 2020 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča števil. 3505-24/2020 in velja sledeče:

- predmetni nepremičnini ležita na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid (Uradni list RS, števil. 99/13, 52/14, 49/15 in 19/16),
- predmetni nepremičnini ležita na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: S – stanovanjske površine.

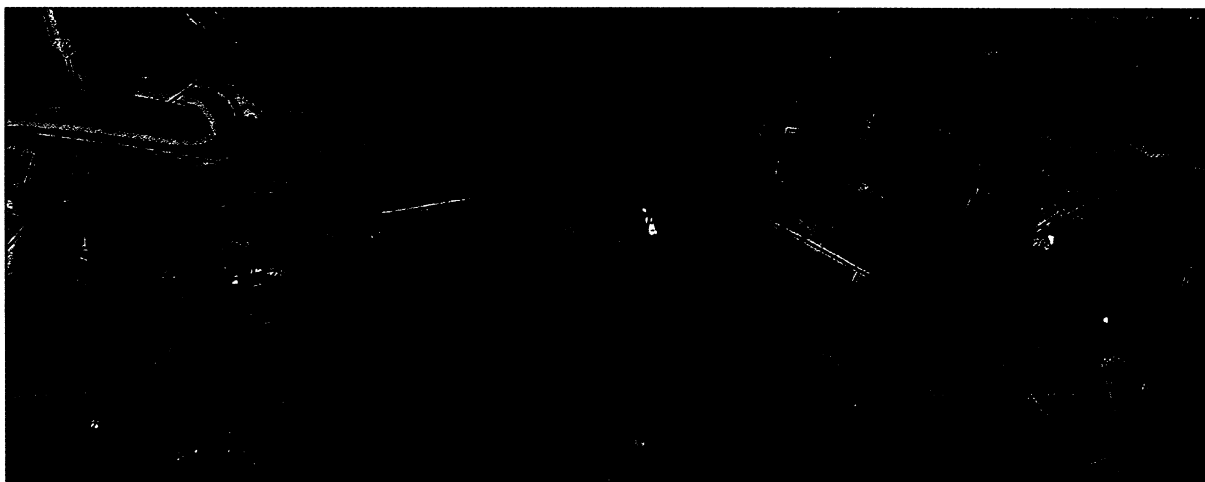


Osnovna namenska raba

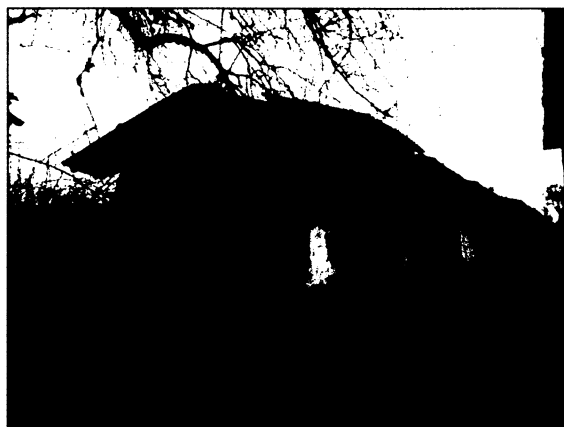
Nepremičnina s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje predstavlja parcelo nepravilne oblike, nepremičnina s parc. št. 2268/2 iste k.o. pa pravilne oblike. Na nepremičnini s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje se nahaja krajna vezana stanovanjska stavba števil. 52 k.o. 2216 Logje na naslovu Logje 52, 5223 Breginj. Navedena stavba je bila po podatkih GURS - a zgrajena okrog leta 1890. Ocenjujem, da je bila stavba deloma obnovljena po potresu leta 1976. Zidovi v kletni etaži in v pritličju so kamniti. V nadstropju so zidovi zidani iz opeke in so neometani. Stropna plošča nad pritličjem je masivna. Strešna konstrukcija in kritina je skoraj v celoti porušena. Stavba je v zelo slabem stanju in neprimerna za bivanje.



Parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje



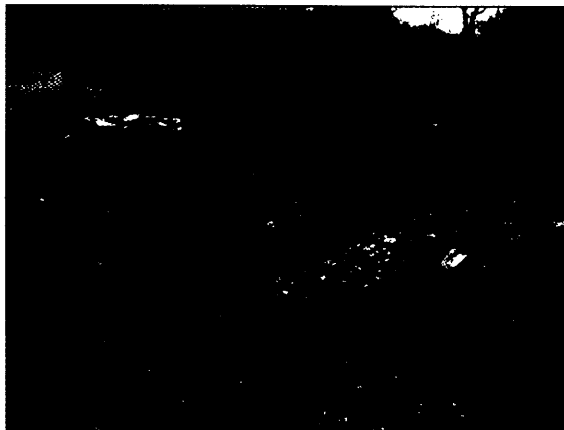
Prikaz stavbe števil. 52 k.o. 2216 Logje



Severni del nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje predstavlja nepozidano zemljišče, ki se zajeda med dve stanovanjski stavbi. Na navedenem delu nepremičnine je postavljena improvizirana nadstrešnica, ki pa ni predmet ocenjevanja vrednosti. Nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje se nahaja na južni strani prej navedene nepremičnine, vmes poteka občinska cesta. Navedena nepremičnina predstavlja v naravi travnato površino, ki se deloma spušča v smeri sever – jug.



S del parc. št. 2268/1 k.o. Logje



Parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje

## **5.2 Nepremičnina s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje**

Nepremičnina s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje se nahaja severno od naselja Logje in sicer ob cesti (predstavlja tudi del ceste), ki vodi iz naselja Logje proti naselju Breginj. Od naselja Logje je navedena nepremičnina oddaljena cca 1,0 km.

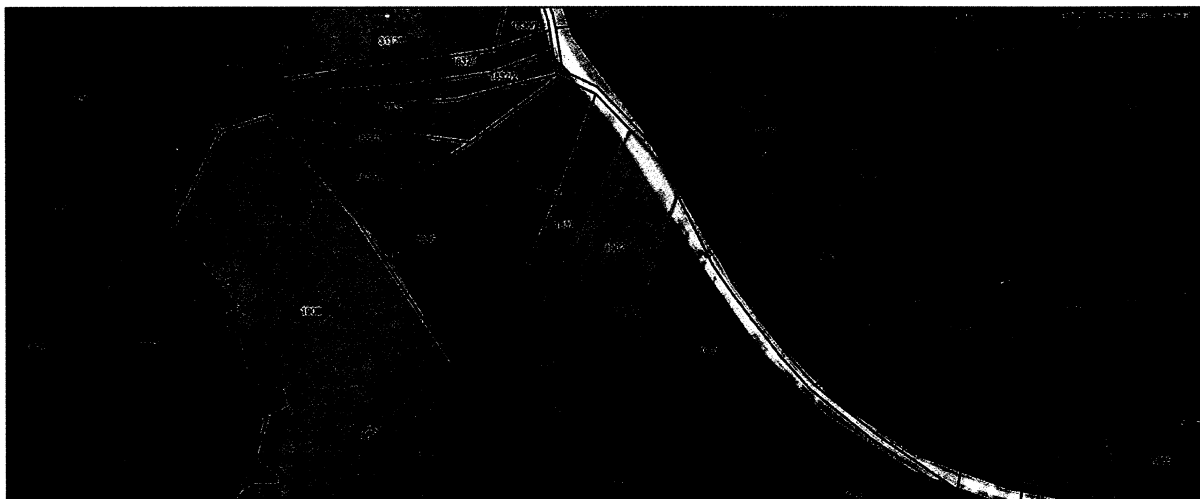


Prikaz območja, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina

Za nepremičnino s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje je Občina Kobarid dne 03. 03. 2020 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča števil. 3505-24/2020 in velja sledeče:

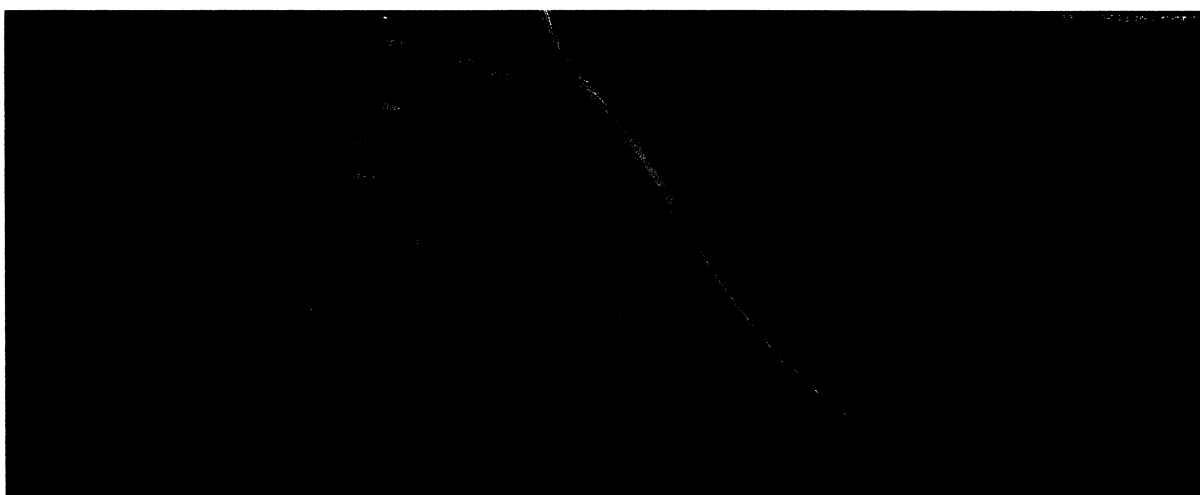
- predmetna nepremičnina leži na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid (Uradni list RS, števil. 99/13, 52/14, 49/15 in 19/16),
- predmetna nepremičnina leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno delno kot območje stavbnih zemljišč, delno kot območje kmetijskih zemljišč in delno kot območje gozda, podrobnejša namenska raba: delno PC – površine cest, delno K1 – najboljša kmetijska zemljišča in delno G – gozd..



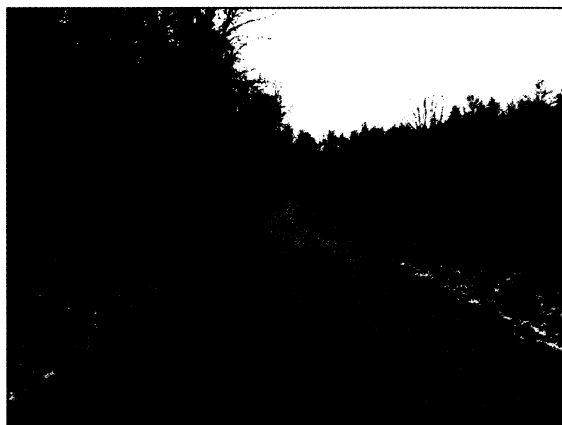


Osnovna namenska raba

Nepremičnina s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje predstavlja parcelo nepravilne trapezne oblike. Predmet ocenjevanja vrednosti je skrajni severovzhodni del navedene nepremičnine, ki v naravi predstavlja asfaltirano in kategorizirano občinsko cesto z oznako 168011. Navedena cesta povezuje naselje Logje in naselje Breginj. Ostali jugozahodni del navedene nepremičnine predstavlja večinoma z drevjem poraščeno zemljišče, ki je po planski namembnosti delno opredeljeno kot kmetijsko zemljišče in delno kot gozd.

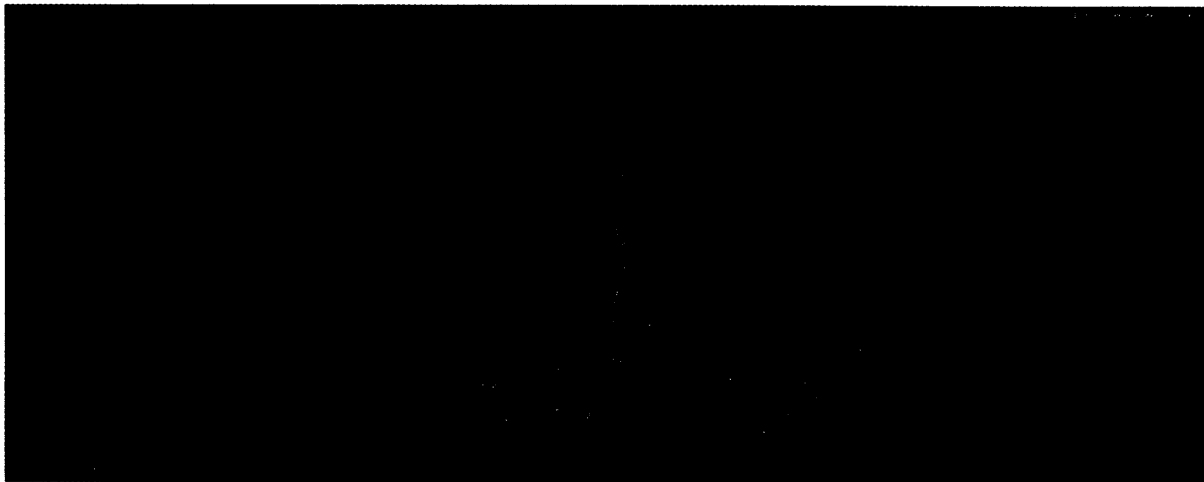


Parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje



### **5.3 Nepremičnina s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje**

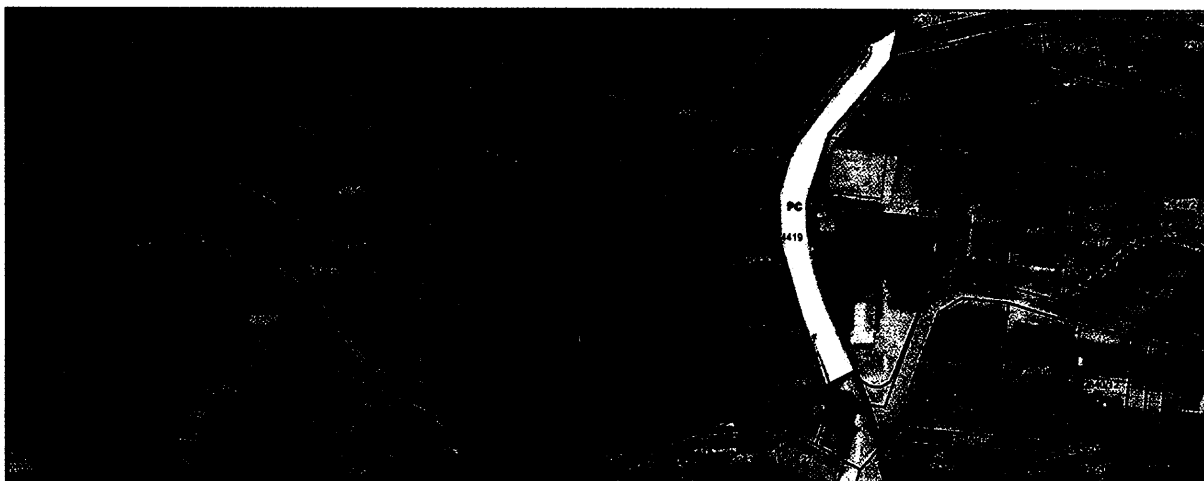
Nepremičnina s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje se nahaja na severozahodni strani naselja Logje. Vzhodni rob navedene nepremičnine je oddaljen cca 25 m od asfaltirane občinske ceste, ki vodi iz naselja Logje v naselje Breginj.



Prikaz območja, na katerem se nahaja predmetna nepremičnina

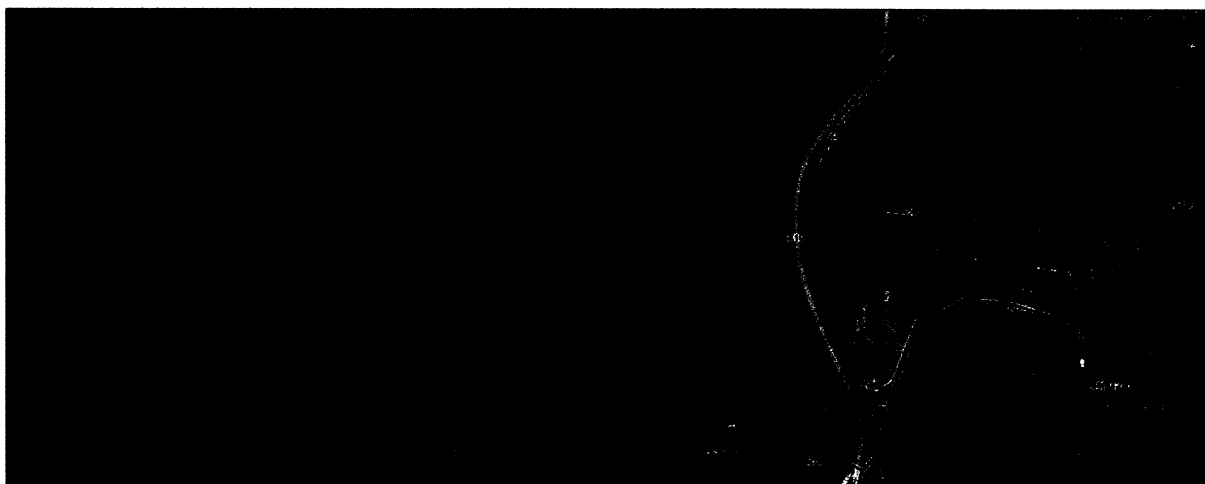
Za nepremičnino s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje je Občina Kobarid dne 03. 03. 2020 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča števil. 3505-24/2020 in velja sledeče:

- predmetna nepremičnina leži na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid (Uradni list RS, števil. 99/13, 52/14, 49/15 in 19/16),
- predmetna nepremičnina leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: BT – površine za namen turizma.



Osnovna namenska raba

Nepremičnina s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje predstavlja parcelo nepravilne oblike. V naravi manjši vzhodni del navedene nepremičnine predstavlja travnato površino, večji zahodni del pa z drevjem poraščeno zemljišče. Na svoji severni in južni strani meji na zemljišča, ki so po planski namembnosti ravno tako namenjena za turizem. Na svoji vzhodni in zahodni strani pa meji na kmetijska zemljišča.



Parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje



## 6.0 RAČUNSKE POVRŠINE

Površine nepremičnin s parc. št. 2268/1, 2268/2, 1902 in 2744 vse k.o. 2216 Logje so povzete iz javno objavljenih podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije in za njihovo pravilnost ne prevzemam odgovornosti.

Parc. št.	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )
2268/1	2216 Logje	185
2268/2	2216 Logje	38
del 1902	2216 Logje	163
2744	2216 Logje	640

Neto tlorisna površina stavba šte. 52 k.o. 2216 Logje na naslovu Logje 52, 5223 Breginj je povzeta iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS).

Neto tlorisna površina stavbe šte. 52 k.o. 2216 Logje na naslovu Logje 52, 5223 Breginj znaša **134,40 m<sup>2</sup>**.

## 7.0 OCENA VREDNOSTI

### 7.1 Nepremičnina s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje

## NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

### Vrednost zemljišča

Primerljivih prodaj zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji na območju k.o. 2216 Logje in bližnjih k.o. – jev je sorazmerno malo. Za izračun vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje bom uporabil način tržnih primerjav. V ta namen sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) na območju k.o. 2216 Logje in sosednjih k.o., t.j. k.o. 2218 Borjana in k.o. 2214 Breginj pridobil prodajne cene zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji.

Na območju k.o. 2216 Logje in bližnjih k.o., t.j. k.o. 2218 Borjana in k.o. 2214 Breginj je bilo v obdobju zadnjih štirih let izvršenih 5 prodaj zemljišč. Navedene prodaje predstavljajo tako zemljišča za samostojno gradnjo stanovanjskih stavb kot tudi funkcionalna zemljišča k stanovanjskim stavbam. Povprečna pogodbeni cena prodanih zemljišč znaša 5.412,79 €, povprečna velikost prodanega zemljišča znaša 526,40 m<sup>2</sup>, povprečna cena na enoto prodanega zemljišča znaša 10,28 €/m<sup>2</sup>.

Glede na zgornje navedbe ocenjujem, da znaša izhodiščna vrednost za izračun vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje **10,28 €/m<sup>2</sup>**.

Vrednost zemljišča nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje ocenim ob upoštevanju izhodiščne vrednosti zemljišča, namenske rabe zemljišča, velikosti zemljišča, oblike zemljišča, lokacije zemljišča in gibanja cen zemljišč.

Vplivni elementi	Vrednost
- izhodiščna vrednost zemljišča	10,28 €/m <sup>2</sup>
- vplivni faktor namenske rabe	1,10
- vplivni faktor velikosti	1,07
- vplivni faktor oblike	1,05
- vplivni faktor lokacije	0,95
- vplivni faktor gibanja cen zemljišč	1,05
<b>VREDNOST ZEMLJIŠČA</b>	<b>12,70 €/m<sup>2</sup></b>

Izračun vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje:

$$V = 185 \text{ m}^2 \times 12,70 \text{ €/m}^2$$

$$V = 2.349,50 \text{ €}$$

### Vrednost komunalne opreme

Občina Kobarid na svojem območju ne obračunava komunalnega prispevka v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pri izgradnji stanovanjskih stavb. Posledično se vrednost komunalne opreme v konkretnem primeru ne upošteva.

**Vrednost stavbe štev. 52 k.o. 2216 Logje**

Osnova za določitev nadomestitvenega stroška je pridobljena iz Kataloga vzorčnih gradbenih objektov in priročnika za vrednotenje gradbenih objektov (avtor Franc Valant) ob upoštevanju dejanske finalne izvedbe predmetne stavbe. Pri določitvi nadomestitvenega stroška upoštevam še investitorjeve stroške.

- neto tlorisna površina			134,40	m <sup>2</sup>
- nadomestitveni strošek			580,00	€/m <sup>2</sup>
- nadomestitvena vrednost objekta			77.952,00	€
- vrednost kratkotrajnih elementov	45	%	35.078,40	€
- vrednost dolgotrajnih elementov	55	%	42.873,60	€
- ekonomska življenjska doba (EŽD - KK)			40,00	let
- ekonomska življenjska doba (EŽD - DK)			90,00	let
- dejanska ali ocenjena starost KK			40,00	let
- dejanska ali ocenjena starost DK			70,00	let
- fizična zastarelost kratkotrajnih elementov			35.078,40	€
- fizična zastarelost dolgotrajnih elementov			33.441,41	€
- funkcionalna zastarelost			25,00	%
- gospodarska zastarelost			20,00	%

Sedanja vrednost objekta

5.187,70 €

**SKUPNA VREDNOST**

- VREDNOST zemljišča	2.349,50 €
- VREDNOST komunalne opreme	0,00 €
- VREDNOST stavbe štev. 52 k.o. 2216 Logje	5.187,70 €
<b>SKUPAJ :</b>	<b>7.537,20 €</b>
<b>Z A O K R O Ž E N O :</b>	<b>7.540,00 €</b>

**7.2 Nepremičnina s parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje**

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, predstavlja parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje zemljišče manjše površine, ki je ločeno od parc. št. 2268/1 iste k.o. na kateri se nahaja stanovanjska stavba na naslovu Logje 52, 5223 Breginj.

Izhodiščno vrednost za izračun vrednosti zemljišča s parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje povzamem iz poglavja 7.1 tega cenitvenega poročila, ki znaša 12,70 €/m<sup>2</sup> ob upoštevanju vplivnega faktorja velikosti ( $F_v = 1,10$ ) in vplivnega faktorja uporabne vrednosti ( $F_u = 0,75$ ).

Izračun vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje:

$$V = 33 \text{ m}^2 \times 12,70 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 0,75$$

$$\underline{V = 345,75 \text{ € zaokroženo } \underline{346,00 \text{ €}}}$$

### **7.3 Del nepremičnine s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje**

Predmet ocenjevanja vrednosti je skrajni severovzhodni del nepremičnine s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje, ki v naravi predstavlja del asfaltirane in kategorizirane občinske ceste z oznako 168011. Ocenjuje se le vrednost zemljišča brez izvedenih izboljšav na predmetnem delu navedene nepremičnine.

Izhodiščno vrednost za izračun vrednosti zemljišča dela parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje povzamem iz poglavja 7.1 tega cenitvenega poročila, ki znaša 12,70 €/m<sup>2</sup> ob upoštevanju vplivnega faktorja lokacije ( $F_v = 0,75$ ) in vplivnega faktorja uporabne vrednosti ( $F_u = 0,50$ ).

Izračun vrednosti zemljišča dela nepremičnine s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje:

$$V = 163 \text{ m}^2 \times 12,70 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 0,50$$

$$\underline{\underline{V = 776,29 \text{ € zaokroženo } 776,00 \text{ €}}}$$

### **7.4 Nepremičnina s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje**

Kot je v cenitvenem poročilu že navedeno, predstavlja parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje zemljišče večje površine, ki je po planski namembnosti opredeljeno kot zemljišče namenjeno za turizem.

Izhodiščno vrednost za izračun vrednosti zemljišča s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje povzamem iz poglavja 7.1 tega cenitvenega poročila, ki znaša 12,70 €/m<sup>2</sup> ob upoštevanju vplivnega faktorja velikosti ( $F_v = 0,90$ ).

Izračun vrednosti zemljišča nepremičnine s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje:

$$V = 640 \text{ m}^2 \times 12,70 \text{ €/m}^2 \times 0,90$$

$$\underline{\underline{V = 7.315,20 \text{ € zaokroženo } 7.315,00 \text{ €}}}$$

**8.0 ZAKLJUČNO MNENJE**

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin s parc. št. 2268/1 in 2268/2 obe k.o. 2216 Logje, tržne vrednost dela nepremičnine s parc. št. 1902 in tržne vrednosti nepremičnine s parc. št. 2744 obe k.o. 2216 Logje sem uporabil nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav (za oceno vrednosti zemljišča).

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 10,0 % vrednosti ocenjenega solastninskega deleža nepremičnine.

**Ocenjujem, da znaša tržna vrednost na dan 11. 03. 2021:**

- solastninskega deleža do 3/16 nepremičnine s parc. št. 2268/1 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2268/1 k.o. 2216 Logje) 1.272,40 €,
- solastninskega deleža do 3/16 nepremičnine s parc. št. 2268/2 k.o. 2216 Logje (ID znak parcela 2216 2268/2 k.o. 2216 Logje) 58,40 €,
- solastninskega deleža do 1/8 dela nepremičnine s parc. št. 1902 k.o. 2216 Logje (ID znakom parcela 2216 1902 k.o. 2216 Logje) 87,30 €,
- solastninskega deleža do 1/8 nepremičnine s parc. št. 2744 k.o. 2216 Logje (ID znakom parcela 2216 2744 k.o. 2216 Logje) 882,90 €.

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

