

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- **solastninski delež do 1/2 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2303-1302-2 k.o. 2303 Solkan**
- **solastninski delež do 1/2 nepremičnine z ID znakom del stavbe 2303-1302-19 k.o. 2303 Solkan**

Nova Gorica, junij 2019

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 del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan

V skladu z vašim sklepom VL 122141/2018 z dne 09. 05. 2019 v izvršilni zadevi upnika: FRAGROS računovodske storitve ROBERT STRAHINJIČ s.p., Batuje 74, Črniče, zoper dolžnika: ABDULA MEMEDI, Trg Jožeta Srebrniča 6, Solkan sem ocenil tržno vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan. Navedeni nepremičnini predstavljata gostinski lokal v pritličju stavbe štev. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg Jožeta Srebrniča 6, 5250 Solkan.

Zgoraj navedeni nepremičnini sta vpisani v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiško knjižna solastnika navedenih nepremičnin sta Abdula Memedi, Trg Jožeta Srebrniča 6, 5250 Solkan in Rifed Haziri, Trg Jožeta Srebrniča 6, 5250 Solkan in sicer vsak do 1/2.

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

Navedeni nepremičnini predstavljata v naravi funkcionalno zaokrožen gostinski lokal v pritličju zgoraj navedene stavbe, zaradi česar ocenjujem, da njihova samostojna prodaja ni smiselna.

Z upoštevanjem vsebine priloženega poročila in vsebovanih predpostavk in omejitev, je moje mnenje, da znaša skupna tržna vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan, na dan 12. 06. 2019

52.865,00 €

(z besedo: dvainpetdesettisočosemstopetinšestdeset in 00/100 €)

Nova Gorica, 17. 06. 2019

Stojan Vičič, univ.dipl.inž.grad.

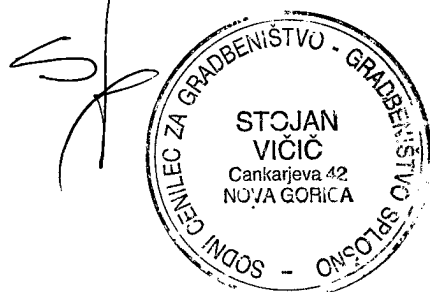


1.0 IZJAVA CENILCA

V zvezi z izdelanim poročilom izjavljam da:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. Sem dne 12. 06. 2019 osebno opravil zunanji in notranji ogled nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan, ki v naravi predstavljata gostinski lokal v pritličju stavbe števil. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg Jožeta Srebrničarja 6, 5250 Solkan. Na ogledu je bil prisoten solastnik predmetne nepremičnine g. Rifed Haziri. Predstavnika upnika na ogledu ni bilo.

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 sta nepremičnini z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan obravnavata ob upoštevanju sedanjega fizičnega stanja,
- v cenitvi so pri navedenih 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,
- vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost in veljajo na dan 12. 06. 2019,
- 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,
- predmetni nepremičnini sta vknjiženi v Zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Novi Gorici. Zemljiškoknjižno stanje ni posebej analizirano, zato morebitne obremenitve ali druge stvarne pravice v cenitvi niso upoštevane,
- predmet ocenjevanja vrednosti sta nepremičnini z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan,
- površine prostorov nepremičnin so obravnavane skladno s SIST ISO 9836 in predstavljajo neto tlorisne površine,
- 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 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"

Tržna vrednost je 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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 NEPREMIČNINE

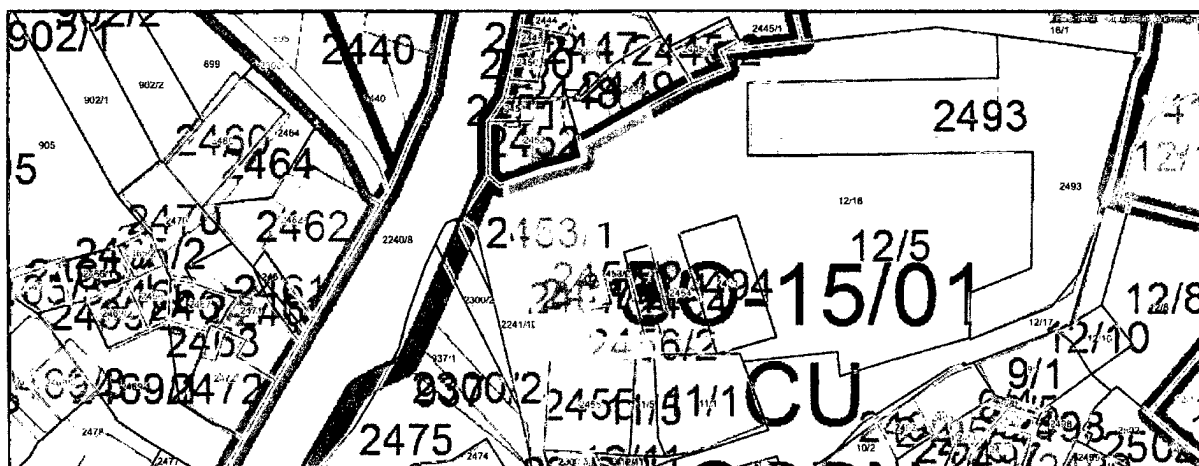
Poslovno stanovanjska stavba štev. 1302 na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan, v sklopu katere se nahajata nepremičnini z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan, se nahaja na severnem predelu naselja Solkan. Navedena stavba se nahaja na parc. št. 2453/1, 2456/2 in 2457/1 vse k.o. 2304 Solkan. Ožje območje, na katerem se nahaja navedena stavba, predstavlja center starejše pozidave naselja Solkan in je opremljeno s sledečo gospodarsko javno infrastrukturo: cesta v asfaltni izvedbi s hodnikom za pešce, javna razsvetljava, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje, TK omrežje, KaTV omrežje in plinovodno omrežje. Dostop do navedene stavbe je omogočen direktno iz asfaltirane in kategorizirane občinske ceste.



Prikaz območja, na katerem se nahaja stavba štev. 1302 k.o. 2303 Solkan

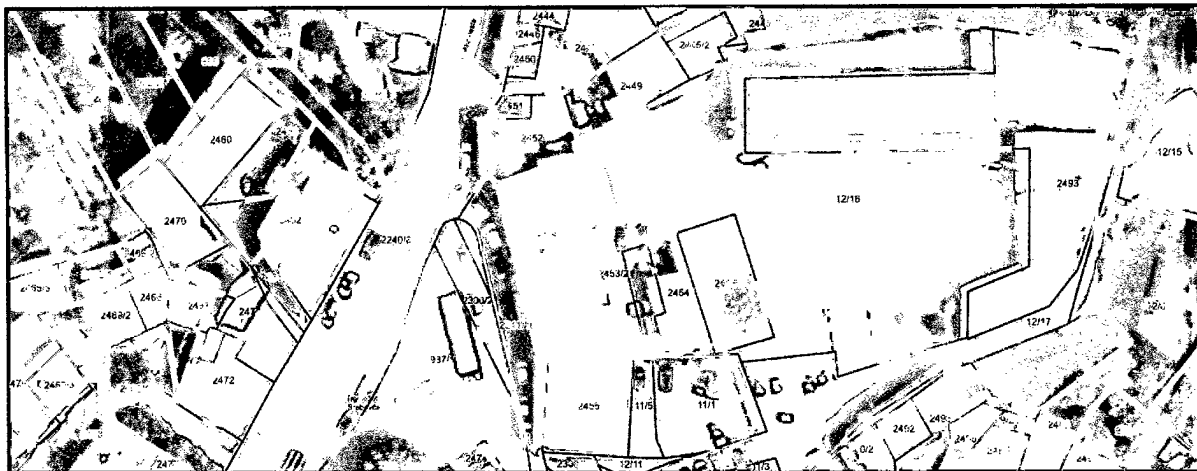
Za nepremičnine s parc. št. 2453/1, 2456/2 in 2457/1 vse k.o. 2304 Solkan, na kateri se nahaja stavba štev. 1302 iste k.o., je Mestna občina Nova Gorica dne 11. 03. 2019 izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča štev. 35014-121/2019-2 in velja sledeče:

- predmetne nepremičnine ležijo na območju, za katerega veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, štev. 95/2012, 112/2,03, 10/2014, 35/2014, 72/2014, 2/2015 in 63/2017),
- predmetne nepremičnine ležijo na območju, ki je po osnovni namenski rabi prostora opredeljeno kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.



Osnovna namenska raba

Nepremičnina z ID znakom parcela 2303 2453/1 k.o. 2303 Solkan predstavlja parcelo nepravilne razčlenjene oblike večje površine. Nepremičnini z ID znaki parcela 2303 2456/2 in 2303 2457/1 predstavljata parceli pravih trapeznih oblik in manjših površin.



Nepremičnine z ID znaki parcela 2303 2453/1, 2303 2456/2 in 2303 2457/1 vse k.o. 2303 Solkan

Na nepremičninah z ID znaki parcela 2453/1, 2456/2 in 2457/1 vse k.o. 2304 Solkan se nahaja poslovno stanovanjska stavba – štev. stavbe 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg Jožeta Srebrnič 6, 5250 Solkan.



Stavba štev. 1302 k.o. 2303 Solkan

Poslovno stanovanjska stavba štev. 1302 na naslovu Trg J. Srebrnič 6, 5250 Solkan sestoji iz pritlične etaže in dveh nadstropij. V pritlični etaži stavbe so prostori namenjeni poslovni dejavnosti, v nadstropjih pa se nahaja 10 stanovanj.

Po podatkih pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS) je bila stavba zgrajena leta 1924. Streha stavbe skupaj s kleparskimi izdelki je bila obnovljena leta 2001, leta 2015 je bila obnovljena tudi zahodna fasada stavbe.

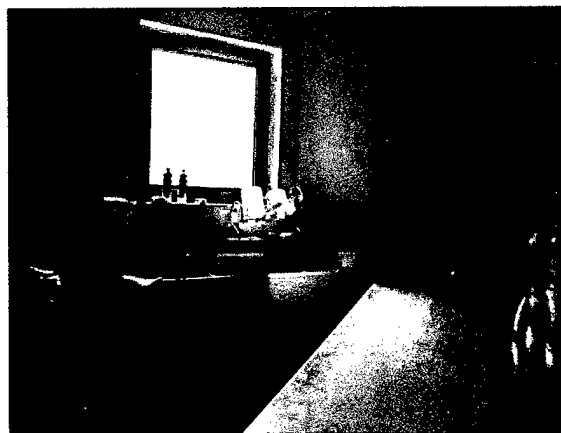
Temelji zgoraj navedene stavbe so betonske oziroma kamnite izvedbe, nosilni zidovi stavbe so zidani iz kamna, predelne stene med prostori so zidani iz opeke, stropne plošče so masivne oziroma lesene izvedbe. Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, kritina je opečna, kleparski izdelki so iz barvane pločevine. Fasada stavbe ni toplotno izolirana, je grobo in fino ometana ter slikana. Stavba ni opremljena z dvigalom.



Nepremičnini z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan predstavljata funkcionalno enoten gostinski lokal v pritličju navedene stavbe. Gostinski lokal sestoji iz prostora za goste s točilnim pultom, sanitarij, kuhinje in skladišča. Gostinski lokal je bil v celoti obnovljen koncem 80. let prejšnjega stoletja. V prostoru za goste je položen kamniti tlak, stene so obložene z dekorativno leseno oblogo, strop je deloma izveden kot spuščen strop, deloma je ometan in beljen. Za točilnim pultom je izveden retro pult iz lesa in ogledal. Vhodna vrata in okni, ki se nahajata na zahodni strani stavbe, so Al izvedbe, zasteklitev je termopan. Vodovodna instalacija in električna instalacija za potrebe priključkov in razsvetljave je podometne izvedbe. Montirana je klima naprava za potrebe gretja in hlajenja prostora. Del fasade, ki predstavlja prednjo stran gostinskega lokala, je obložena s kamnom.



V sanitarijah so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi, vrata so lesena. Ravno tako so v kuhinji in v skladiščnem prostoru položene talne in stenske keramične ploščice. Vhodna vrata na vzhodni strani stavbe so lesena, starejše izvedbe in delno zastekljena.



6.0 RAČUNSKA POVRŠINA

Neto tlorisna površina (NTP) nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan je povzeta iz Elaborata za vpis podatkov v kataster stavb, števil. elaborata KS 6204, datum december 2005, izdelovalec Andrej Škabar s.p...

Neto tlorisna površina (NTP) nepremičnine z ID znakom del stavbe 2303-1302-2 k.o. 2303 Solkan znaša **50,85 m²**. Neto tlorisna površina (NTP) nepremičnine z ID znakom del stavbe 2303-1302-19 k.o. 2303 Solkan znaša **17,19 m²**.

Neto tlorisna površina (NTP) gostinskega lokala, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe števil. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan, znaša **68,04 m²**.

7.0 OCENA VREDNOSTI

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način ocenjujemo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz naslova uporabe predmetne nepremičnine in morebitne njene odprodaje. V okviru tega načina bom uporabil metodo multiplikatorja bruto najemnine oziroma multiplikatorja donosa ob upoštevanju mere kapitalizacije oziroma mere donosa.

Donos

Za ugotovitev primerne višine najemnine gostinskega lokala, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe števil. 1302 na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobili vrednosti najemov gostinskih lokalov na območju naselja Solkan in mesta Nova Gorica.

Primerljivi najemi gostinskih lokalov so sledeči:

- ID pravnega posla 193411, gostinski lokal ob Rejčevi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1979, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 68,90 m², oddano v najem v mesecu februarju 2015 za ceno 14,51 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 56742, gostinski lokal ob križišču Delpinove in Rejčevi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1987, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 107,40 m², oddano v najem v mesecu januarju 2014 za ceno 23,24 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 207192, gostinski lokal v industrijski coni v Kromberku, objekt zgrajen leta 2001, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 105,16 m², oddano v najem v mesecu aprilu 2015 za ceno 12,18 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 389608, gostinski lokal v sklopu bencinskega servisa na Ajševici, objekt zgrajen leta 2004, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 106,80 m², oddano v najem v mesecu avgustu 2018 za ceno 19,19 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 245653, gostinski lokal v sklopu nakupovalnega centra v Kromberku, objekt zgrajen leta 1972, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 62,00 m², oddano v najem v mesecu januarju 2016 za ceno 13,75 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 420299, gostinski lokal ob Delpinovi ulici v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1957, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 72,00 m², oddano v najem v mesecu februarju 2019 za ceno 8,55 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 378074, gostinski lokal ob Ulici Gradnikovih brigad v Novi Gorici, objekt zgrajen leta 1991, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 91,40 m², oddano v najem v mesecu aprilu 2018 za ceno 7,66 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 368329, gostinski lokal ob Cesti IX. korpusa v Solkanu – bivša karavla, objekt zgrajen leta 1950, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave - obnovljen, velikost najetega prostora 74,00 m², oddano v najem v mesecu decembru 2017 za ceno 9,23 €/m²/mesec,
- ID pravnega posla 417016, gostinski lokal ob ulici Med ogradami v Solkanu, objekt zgrajen leta 1998, prostor se nahaja v pritličju, gostinski lokal standardne finalne izdelave, velikost najetega prostora 55,40 m², oddano v najem v mesecu novembru 2018 za ceno 21,66 €/m²/mesec – v ceni tudi uporaba letnega vrta.

Zgornje opise gostinskih lokalov podajam na podlagi ogleda in poznavanja le teh ter na podlagi podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava Republike Slovenije).

Povprečna vrednost zgoraj navedenih najemnin gostinskih lokalov na območju naselja Solkan in mesta Nova Gorica znaša 14,44 €/m²/mesec.

Glede lokacijo gostinskega lokala, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, finalne obdelave, vrste prostorov (Predmetni gostinski lokal ima tudi kuhinjo) in velikost gostinskega lokala ocenjujem, da bi znašala primerna povprečna neto najemnina gostinskega lokala, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe št. 1302 na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan, 12,50 €/m²/mesec.

Mera kapitalizacije

Mero kapitalizacije določim ob pomoči strokovne literature(vir dr. Pšunder, Sirius 3/2018).

Netvegana mera donosa

Donosnost 10 – letne državne obveznice SLOREP 2.250 z zapadlostjo 03. 03. 2032 na dan 17. 06. 2019 znaša 0,50 %.

Premija za tveganje pri naložbah v nepremičnine

Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim kot srednjo vrednost normalnega tveganja kombinacije trgovskih in turističnih nepremičnin. Premija za tveganje vključuje tudi premijo za likvidnost in premijo za gospodarjenje z nepremičnino. Premijo za tveganje pri naložbah v nepremičnine ocenim na 5,95 %.

Premija za ohranitev kapitala

Premija za ohranitev kapitala izračunam po sledeči formuli: $d = R_f / ((1 + R_f)^n - 1)$, kjer je:

R_f – netvegana mera donosa

n – življenjska doba izboljšav

$$d = 0,0050 / ((1 + 0,0050)^{60} - 1) = 0,0143 \text{ oziroma } 1,43 \%$$

Mero kapitalizacije določim kot seštevek netvegane mere donosa, premije za tveganje pri naložbah in premije za ohranitev kapitala ter tako znaša **7,88 %**.

Izračun vrednosti gostinskega lokala, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe števil. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan:

OCENJEVANJE PO METODI KAPITALIZACIJE DONOSA			
Kategorija	Enota	Vrednost	Opomba
Poslovni prostor - najemnina	€/ m ² / mesec	12,50	
Neto površina prostora	m ²	68,04	
Mesečna najemnina	€/ mesec	850,50	
Letna najemnina	€/ leto	10.206,00	
- odbitek za nezasedenost	€/ leto	1.020,60	10,0 %
- odbitek za neizterljivost	€/ leto	76,55	7,5 % od nezased.
Efektivni letni prihodek	€/ leto	9.108,85	
Drugi prihodki	€/ leto	/	
Stalni in spremenljivi stroški	€/ leto	285,77	3,50 €/m ² /mes. – 10,0 %
Nadomestitvena rezerva	€/ leto	170,10	150 €/m ² – 60 let
STANOVITNI DOBIČEK	€	8.652,98	
Mera kapitalizacije	%	7.88	
OCENJENA VREDNOST	€	109.809,40	
ZAOKROŽITEV	€	109. 800,00	

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Za izračun vrednosti gostinskega lokala, ki se nahaja v pritličju poslovno stanovanjske stavbe štev. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan, sem iz aplikacije Trgoskop (Geodetska uprava RS) pridobili primerljive prodaje gostinskih lokalov na območju naselja Solkan in mesta Nova Gorica.

Opise primerljivih podaj podajam na podlagi ogledov in podatkov pridobljenih iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (Geodetska uprava RS).

Primerljive prodaje so sledeče:

- ID pravnega posla 378786, gostinski lokal – bife ob Vojkovi cesti v naselju Solkan, stavba je bila zgrajena leta 1985, lokacija dobra, prostor se nahaja v pritličju, standardna finalna obdelava lokala, neto tlorisna površina znaša 45,60 m², prodano v mesecu marcu 2018 za ceno 75.000,00 € oziroma 1.644,74 €/m² NTP,
- ID pravnega posla 321597, gostinski lokal – bife ob Cesti IX. korpusa v naselju Solkan, stavba je bila zgrajena leta 1969, lokacija dobra, prostor se nahaja v pritličju, slabša standardna finalna obdelava lokala, neto tlorisna površina znaša 86,60 m², prodano v mesecu aprilu 2017 za ceno 140.500,00 € oziroma 1.616,63 €/m² NTP – v ceni je zajet tudi letni vrt velikosti cca 220 m²,
- ID pravnega posla 178340, gostinski lokal – bife ob Rejčevi ulici v Novi Gorici, stavba je bila zgrajena leta 1995, lokacija dobra, prostor se nahaja v pritličju, standardna finalna obdelava lokala, neto tlorisna površina znaša 35,90 m², prodano v mesecu novembru 2014 za ceno 60.000,00 € oziroma 1.675,98 €/m² NTP.

OSNOVNI IN VPLIVNI ELEMENTI	OBRAVNA- VANI PROSTOR	PRVA PRIMERLJ. PRODAJA	DRUGA PRIMERLJ. PRODAJA	TRETJA PRIMERLJ. PRODAJA
NTP prostora	68,04 m ²	45,60 m ²	86,60 m ²	35,90 m ²
Prodajna cena	/	1.644,74 €/m ²	1.616,63 €/m ²	1.675,98 €/m ²
- vpliv površine	/	- 5,0 %	+ 5,0 %	- 10,0 %
- vpliv izvedbe objekta	/	- 5,0 %	- 3,0 %	- 10,0 %
- vpliv finalne obdelave	/	0	+ 5,0 %	- 3,0 %
- vpliv datuma prodaje	/	+ 5,0 %	+ 7,0 %	+ 10,0 %
- vpliv letnega vrta	/	0	- 15,0 %	0
- vpliv lokacije	/	0	0	+ 10,0 %
VPLIVI SKUPAJ	/	- 5,0 %	- 1,0 %	- 3,0 %
VREDNOST S PRILAGODITVAMI	/	1.562,50 €/m ²	1.600,46 €/m ²	1.625,70 €/m ²
PONDER	/	40,0 %	40,0 %	20,0 %
SREDNJA VREDNOST		1.590,30 €/m ²		
VREDNOST NEPREMIČNINE		108.204,00 €		
ZAOKROŽITEV		108.200,00 €		

8.0 ZAKLJUČEK

Za oceno tržne vrednosti nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan, ki v naravi predstavljata gostinski lokal v pritličju poslovno stanovanjske stavbe števil. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan, sem uporabil na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav.

Tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin določim kot srednjo vrednost izračunane po na donosu zasnovanem načinu in po načinu tržnih primerjav in znaša 109.000,00 €

Pri določitvi vrednosti deleža nepremičnine 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 3,0 % tržne vrednosti ocenjenega deleža nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost solastninskega deleža do 1/2 nepremičnin z ID znaki del stavbe 2303-1302-2 in 2303-1302-19 obe k.o. 2303 Solkan, ki v naravi predstavljata gostinski lokal v pritličju poslovno stanovanjske stavbe števil. 1302 k.o. 2303 Solkan na naslovu Trg J. Srebrniča 6, 5250 Solkan, na dan 12. 06. 2019

52.865,00 €

(z besedo: dvainpetdesettisočosemstopetinšestdeset in 00/100 €)

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

