



**OBČINA ŠENČUR**  
 Kranjska cesta 11  
 4208 Šenčur  
 tel. 04 – 2519-100 faks 2519-111  
 e-pošta: [obcina@sencur.si](mailto:obcina@sencur.si)  
 url: [www.sencur.si](http://www.sencur.si)

Datum: 07.12.2018  
 Številka: 032-24/2018-2

## ČLANOM OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠENČUR

**ZADEVA:** Predlog cenitve zemljišč ob občinskih cestah v občini Šenčur

### 1. PRAVNA PODLAGA

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18).

### 2. UVOD

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v 35. členu določa, da se s stvarnim premoženjem ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanovljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo. Zakon sicer ne določa, da je potrebno cenitev napraviti tudi pri pridobivanju premoženja, vendar smo se zaradi enakopravnosti občanov odločili, da tudi v primeru pridobivanja premoženja pripravimo cenitev.

Cenitev je veljavna v primeru, da je posamična vrednost premoženja izkustveno nižja ali enaka 20.000 EUR. V primeru, da je vrednost premoženja višja od 20.000 EUR se naroči posamična cenitev.

Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

### 3. OBRAZLOŽITEV

Občina Šenčur je naročila Izvedensko poročilo ocenitev zemljišč ob občinskih cestah na področju občine Šenčur, ki so potrebna zaradi širitve cest in ureditve pločnikov. Ob upoštevanju teh podatkov in na podlagi Poročila ocene tržne vrednosti lastninske pravice, ki ga je pripravil cenilec stvarnega premoženja Jože Stopar s.p., se predlaga cena za odkup zemljišč in sicer:

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| – za stavbna zemljišča   | 60,00 EUR/m <sup>2</sup> |
| – za kmetijska zemljišča | 8,50 EUR/m <sup>2</sup>  |
| – za gozdna zemljišča    | 2,50 EUR/m <sup>2</sup>  |

Zgoraj navedena cena velja za investicije pričete v letu 2019 in vnaprej.

#### 4. ZAKLJUČEK

Glede na navedeno Občinskemu svetu Občine Šenčur predlagamo, da predlog cenitve zemljišč ob občinskih cestah v občini Šenčur obravnava in ga v predlagani vsebini sprejme.

Predlagamo, da Občinski svet sprejme naslednji

#### SKLEP:

Sprejme se cenitev zemljišč ob občinskih cestah in sicer:

- za stavbna zemljišča 60,00 EUR/m<sup>2</sup>
- za kmetijska zemljišča 8,50 EUR/m<sup>2</sup>
- za gozdna zemljišča 2,50 EUR/m<sup>2</sup>

Zgoraj navedena cena velja za investicije pričete v letu 2019 in vnaprej.

OBČINA ŠENČUR

Župan

Ciril Kozjek



Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1 in 30/18) in 16. člena Statuta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/18) je Občinski svet Občine Šenčur na \_\_. redni seji dne \_\_. \_\_. \_\_\_\_ sprejel naslednji

### SKLEP

Sprejme se cenitev zemljišč ob občinskih cestah in sicer:

- za stavbna zemljišča 60,00 EUR/m<sup>2</sup>
- za kmetijska zemljišča 8,50 EUR/m<sup>2</sup>
- za gozdna zemljišča 2,50 EUR/m<sup>2</sup>

Sprejeta cena velja za investicije pričete v letu 2019 in vnaprej.

Številka: 478-73/2018-1

Datum: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Občina Šenčur  
Župan  
Ciril Kozjek l.r.



**Jože Stopar s.p.**  
Cenilec stvarnega premoženja  
Štefetoва 20a, 4208 Šenčur

---

041 802 545

# **POROČILO**

## **OCENA TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE**

**PREDMET POROČILA** : **GRADBENA, KMETIJSKA IN  
GOZDNA ZEMLJIŠČA**

**KRAJ** : **OBČINA ŠENČUR**

**NAROČNIK POROČILA** : **OBČINA ŠENČUR  
KLANJSKA CESTA 11  
4208 ŠENČUR**

**DATUM** : **19. 12. 2018**

## 1 OBSEG DELA (MSOV 101)

### (a) Identifikacija in status ocenjevalca

**JOŽE STOPAR** diplomirani organizator - menedžer, inženir gradbeništva.

Stalni sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo –gradbeni objekti in stavbna zemljišča ter kmetijska in gradbena zemljišča pri Temeljnem sodišču v Kranju ( SU 20 /1988 ).

Dne 15.1.2004 sem opravil izpit »Tržno vrednotenje » pri RS Ministrstvu za pravosodje.

Dne 6.4.2004 sem bil z Odločbo št. 165-04-706/00 RS Ministrstva za pravosodje imenovan za sodnega izvedenca in za sodnega cenilca po novem zakonu.

Dne 22.10.2009 sem od RS Ministrstva za pravosodje prejel Potrdilo o udeležbi na seminarju:

Vrednotenje nepremičnin za potrebe bank.

Dne 3.06.2015 sem prejel Licenco št. GR 181 za opravljanje nalog cenilca stvarnega premoženja od Združenja sodnih cenilcev Slovenije.

Ocenjevalec vrednosti ni pomembno vpleten ali povezan s pregledovanim sredstvom ali drugimi strankami pri ocenjevanju vrednosti. Prav tako ne obstajajo kakršni koli drugi dejavniki, ki bi lahko omejevali zmožnost ocenjevalca, da zagotovi nepristransko in objektivno oceno vrednosti.

### (b) Identifikacija naročnika

Naročnik poročila je Občina Šenčur.

### (c) Identiteta drugih predvidenih uporabnikov

Predvideni uporabnik cenitve je naročnik in lastniki nepremičnin.

### (d) Predmet ocene vrednosti

Obravnavana posest predstavlja v naravi ti tipične parcele. Gradbeno, kmetijsko in gozdno zemljišče na območju Občine Šenčur. V naravi zemljišča večinoma predstavljajo ožje pasove ob ali na cestah in občinskih poteh.

### (e) Valuta ocenjevanja vrednosti

Vrednosti so prikazane v evrih in zaokrožene na dve decimalni mesti.

Zneski v poročilu ne vsebujejo DDV razen, če je to posebej zapisano.

### (f) Namen ocenjevanja vrednosti

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na tipičnih nepremičninah za potrebe odkupa zaradi izgradnje gospodarske javne infrastrukture.

### (g) Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je tržna vrednost po MSOV 2017.

Tržna vrednost je opredeljena (MSOV 104 - točka 30):

»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.«

### (h) Datumi ocenjevanja vrednosti

Datum ocene vrednosti: 19. 12. 2018

Datum priprave poročila: 5. 12. – 19. 12. 2018

Datum ogleda na mestu: 5. 12. 2018

### (i) Vrste in obseg dela

- Pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino.

- Opravili smo ogled nepremičnine in sestavin, ki so predmet ocene vrednosti na obravnavani lokaciji.
  - Proučili smo vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine: pravice drugih do uporabe, prepovedi uporabe, dana jamstva v obliki nepremičnine, najemne pogodbe, rezervacije, obvezujoče dogovore, druge pogodbe, obvezujoče izjave, posebne obdavčitve, predpise ali druge podobne omejitve.
  - Proučili smo vplive najpomembnejših dejavnikov, ki vplivajo na trg nepremičnin ter pregledali stanje na trgu nepremičnin za obravnavano vrsto nepremičnine na obravnavani lokaciji.
  - Proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in izvedli analizo najboljše uporabe zemljišča.
  - Proučili smo, dejavnike, ki so pomembni za posojilodajalčevo oceno učinkovitosti zavarovanja: sedanji dejavniki in trendi na obravnavanem območju, preteklo, sedanje in predvideno prihodnje povpraševanje po tovrstnih nepremičninah in lokacijah, morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe, ki že obstajajo ali jih je bilo mogoče predvideti.
  - Opravili smo analizo davčnih predpisov.
  - Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah in ponudbah za prodajo, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti obravnavane nepremičnine.
  - Izvedli smo oceno vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav.
  - Zbrali smo primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave.
  - Zbrali smo primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo.
- Vsi podatki in informacije, ki sem jih pridobil so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani in uporabljeni v dobri veri.

**(j) Vrsta in vir informacij na katere se ocenjevalec zanaša**

- Informacije in podatki o nepremičnini so bili pridobljeni med ogledom, iz javno dostopnih evidenc ( Elektronski dostop do Zemljiške knjige, GERK, ETN, ) in od lastnika.
- Podatki o dejavnikih, ki vplivajo na cene nepremični so bili povzeti po poročilih, ki jih objavlja Statistični urad in Urad za makroekonomske analize in razvoj.
- Podatki o trgu nepremičnin so bili pridobljeni iz polletnih in letnih Poročil o slovenskem nepremičninskem trgu, ki jih objavlja Geodetska uprava.
- Podatki o primerljivih nepremičninah so bili poiskani s pomočjo aplikacije CGS cenilec, povpraševanju pri nepremičninskih posrednikih, pregledu spletnih portalov (nepremicnine.net, gohome.com, si21.net) in na podlagi anket lastnikov primerljivih nepremičnin.
- Podatki o stroških gradnje so povzeti iz spletnega portala PegOnline in po podatkih lastnika, ki je beležil vse stroške v času gradnje.

**(k) Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke**

- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda in ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste.
- Morebitne lastnosti in napake, ki jih ob običajnem pregledu ni opaziti (npr. skrite napake) in na katere ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v ocenjevanje.
- Površine prostorov so bile povzete po podatkih GURS.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino.
- Zbrani podatki in informacije o tržnih transakcijah so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti.

- Napovedovanje bodočih dogodkov ali pogojev je izvedeno na osnovi preteklih trendov in opazovanju trga z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov. V primeru močno spremenjenih tržnih razmer in okoliščin prodaje se lahko tržna vrednost razlikuje od ocenjene.
- V cenitvi upoštevamo stanje objekta ob ogledu.
- Predpostavljamo, da vodi komunalne in energetske infrastrukture potekajo po trasah, kot so bile zakoličene na dan ogleda in ne ovirajo gradnje na zemljišču.
- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.

#### **(l) Vrsta poročila**

Poročilo je izdelano v obsežni opisni obliki v dveh izvodih.

Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

#### **(m) Omejitev uporabe, razširjanja in objave poročila**

- Ocena vrednosti je izdelana za točno določene stranke. Poročilo in v njemu zbrani podatki predstavljajo tajnost in je zaupno za ocenjevalca in stranke.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu, ime in strokovni status oziroma članstvo avtorja poročila brez pisnega soglasja avtorjev ni dovoljeno.

#### **(n) Potrditev, da je bila ocenjevanje vrednosti izvedeno skladno z MSOV**

Pri vrednotenju smo upoštevali naslednje predpise in standarde:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017;
- Basel II (Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij);
- Standard SIST EN 9836;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- Potrjujemo, da smo ocenili primernost vseh vhodnih podatkov.

#### **(l) Načini ocenjevanje vrednosti in utemeljitev**

Pri ocenjevanju smo za oceno vrednosti lastninske pravice na nepremičninah smo uporabili:

Način tržnih primerjav (MSOV 105, točka 20.1) nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Izbrana je metoda primerljivih poslov.

## **2. TEHNIČNI PODATKI IN CENITEV**

### **Lokacija**

Parcele ležijo v Občini Šenčur.

### **Opis**

V naravi zemljišča večinoma predstavljajo ožje pasove ob ali na cestah in občinskih poteh. Nepremičnine se bodo odkupovale zaradi izgradnje gospodarske javne infrastrukture.



## **Površina**

Površina bo določena naknadno.

### **3. OCENA VREDNOSTI**

#### **3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV**

Ta način deluje na principu primerjave realiziranih prodaj ali ponudb primerljivih nepremičnin z obravnavano. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje. Za normalno delovanje tržnih zakonitosti je tudi za tržišče nepremičnin nujno potrebno primerno veliko število tako kupcev kot prodajalcev, ki so voljni skleniti kupčijo in jih pri tem podpira stabilna finančna politika.

#### Izbor primerljivih prodaj, ponudb

Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po lokaciji, velikosti najbolj podobne obravnavanim nepremičninam.

Podatke o primerljivih prodajah smo iskali s pomočjo aplikacije CGS cenilec.

Omejili smo se na prodaje zemljišč v Občini Šenčur med 1.1.2017 in 17.12.2018.

Za ocenjevanje nepremičnine smo pri oceni vrednosti uporabil kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m<sup>2</sup> tlorisne površine zemljišča.

#### Primerljive nepremičnine

##### Gradbeno zemljišče

###### 1. prodaja 8. 06. 2018

Gradbeno zemljišče

Prodana površina 297 m<sup>2</sup>

Parcela 913/4 k.o. Luže

Cena 67,34 EUR/m<sup>2</sup>

###### 2. prodaja 14. 05. 2018

Gradbeno zemljišče

Prodana površina 55 m<sup>2</sup>

Parcela 925/8 k.o. Visoko

Cena 60 EUR/m<sup>2</sup>

###### 3. prodaja 31. 01. 2018

Gradbeno zemljišče

Prodana površina 84 m<sup>2</sup>

Parcela 1146/2 k.o. Voglje

Cena 47,62 EUR/m<sup>2</sup>

		Ocenjevana	primerljive nepremičnine		
			1	2	3
Primerljive		2119	2107 913/4	2106 925/8	2125 1146/2
ELEMENTI PRODAJE	prodajna vrednost (EUR/m <sup>2</sup> )		67,34	60,00	47,62
	datum prodaje		8.06.2018	14.05.2018	31.01.2018
			1,000	1,000	1,000
	vrsta transakcije	cenitev	prodaja	prodaja	prodaja
			1	1	1
	obseg nepremičninskih pravic		enako	enako	enako
			1	1	1
	prodajni pogoji		tržni	tržni	tržni
FIZIČNE ZNAČILNOSTI			1	1	1
	lokacija		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	oblika		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	velikost		247,0	55	84,0
			1,00	1,00	1,00
	opremljenost		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	uporabnost		podobna	podobna	boljša
		1	1	1,05	
obremenjenost - služnost	ne	ne	ne	ne	
		1	1	1	
OSTALO					
faktor prilagoditve			1,000	1,000	1,050
cena z relativnimi prilagoditvami (EUR/m <sup>2</sup> )			67,34	60,00	50,00
uteži (%)			34	33	33
IZRAČUNANA IZHODIŠČNA VREDNOST		<b>59,20</b>	22,90	19,80	16,50

**ZAOKROŽENA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE EUR/m<sup>2</sup> : 60,00**

#### Izvedba prilagoditev

Ker so nepremičnine med seboj zelo podobne, izvedem prilagoditve le zaradi uporabnosti pri zadnji parceli.

#### Komentar

Na podlagi pregleda transakcij smo kot primerljive posle glede na lokacijo, uporabnost in namen prodaje kot primerni izbrali tri.

Prilagojene vrednosti vseh treh primerljivih poslov odstopajo zelo malo.

**Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav znaša 60,00 EUR/m<sup>2</sup> tlorisne površine zemljišča.**

## **Kmetijsko zemljišče**

### **1. prodaja 15. 01. 2018**

Kmetijsko zemljišče

Prodana površina 4.051 m<sup>2</sup>

Parcela 354 k.o. Trboje

Cena 7,6 EUR/m<sup>2</sup>

### **2. prodaja 9. 10. 2017**

Kmetijsko zemljišče

Prodana površina 1.254 m<sup>2</sup>

Parcela 124/12 k.o. Hrastje

Cena 9,5 EUR/m<sup>2</sup>

### **3. prodaja 3. 04. 2017**

Kmetijsko zemljišče

Prodana površina 1.916 m<sup>2</sup>

Parcela 751/1 k.o. Luže

Cena 8,90 EUR/m<sup>2</sup>

## **Izvedba prilagoditev**

Ker so nepremičnine med seboj zelo podobne, izvedem prilagoditve le zaradi uporabnosti – pri drugi parceli.

## **Komentar**

Na podlagi pregleda transakcij smo kot primerljive posle glede na lokacijo, uporabnost in namen prodaje kot primerni izbrali tri.

Prilagojene vrednosti vseh treh primerljivih poslov odstopajo zelo malo.

**Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav znaša 8,50 EUR/m<sup>2</sup> tlorisne površine zemljišča.**

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV		Ocenjevana	primerljive nepremičnine		
Parcele			1	2	3
Primerljive		2119	2126 354	2124 124/12	2107 751/1
ELEMENTI PRODAJE	prodajna vrednost (EUR/m <sup>2</sup> )		7,60	9,50	8,90
	datum prodaje		15.01.2018	9.10.2017	3.04.2017
			1,000	1,000	1,000
	vrsta transakcije	cenitev	prodaja	prodaja	prodaja
			1	1	1
	obseg nepremičninskih pravic		enako	enako	enako
			1	1	1
	prodajni pogoji		tržni	tržni	tržni
		1	1	1	
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	lokacija		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	oblika		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	velikost		4.051,00	1.254	1.916,00
			1,00	1,00	1,00
			1,00	1,00	1,00
	uporabnost		podobna	boljša	podobna
			1	0,95	1
		-	-	-	
		1	1	1	
OSTALO					
faktor prilagoditve			1,000	0,950	1,000
cena z relativnimi prilagoditvami (EUR/m <sup>2</sup> )			7,60	9,03	8,90
uteži (%)			34	33	33
IZRAČUNANA IZHODIŠČNA VREDNOST		<b>8,499</b>	2,58	2,98	2,94
<b>ZAOKROŽENA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE EUR/m<sup>2</sup> : 8,50</b>					

### Gozdno zemljišče

#### 1. prodaja 11. 09. 2018

Gozdno zemljišče

Prodana površina 5.447 m<sup>2</sup>

Parcela 615/I k.o. Šenčur

Cena 3,4 EUR/m<sup>2</sup>

#### 2. prodaja 6. 07. 2018

Gozdno zemljišče

Prodana površina 2.780 m<sup>2</sup>

Parcela 584 k.o. Šenčur

Cena 1,9 EUR/m<sup>2</sup>

### 3. prodaja 24. 03. 2017

Gozdno zemljišče

Prodana površina 1.698 m<sup>2</sup>

Parcela 928/1 k.o. Luže

Cena 5,40 EUR/m<sup>2</sup>

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV		Ocenjevana	primerljive nepremičnine		
Parcele			1	2	3
Primerljive		2119	2119 615/1	2119 584	2107 928/1
ELEMENTI PRODAJE	prodajna vrednost (EUR/m <sup>2</sup> )		3,40	1,90	5,40
	datum prodaje		11.09.2018	6.07.2018	24.03.2017
			1,000	1,000	1,000
	vrsta transakcije	cenitev	prodaja	prodaja	prodaja
			1	1	1
	obseg nepremičninskih pravic		enako	enako	enako
			1	1	1
	prodajni pogoji		tržni	tržni	
			1	1	
OSTALO FIZIČNE ZNAČILNOSTI	lokacija		podobna	podobna	boljša
			1,00	1,00	0,87
	oblika		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	velikost		5.443,00	2.780	1.698,00
			1,00	1,00	1,00
			1,00	1,00	1,00
	uporabnost		podobna	podobna	boljša
			1	1	0,5
		-	-	-	
		1	1	1	
OSTALO					
faktor prilagoditve			1,000	1,000	0,435
cena z relativnimi prilagoditvami (EUR/m <sup>2</sup> )			3,40	1,90	2,35
uteži (%)			33	34	33
IZRAČUNANA IZHODIŠČNA VREDNOST (E		2,543	1,12	0,65	0,78
<b>ZAOKROŽENA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE EUR/m<sup>2</sup> : 2,50</b>					

#### Izvedba prilagoditev

Ker so nepremičnine med seboj zelo podobne, izvedem prilagoditve le zaradi lokacije in uporabnosti – pri zadnji parceli.

#### Komentar

Na podlagi pregleda transakcij smo kot primerljive posle glede na lokacijo, uporabnost in namen prodaje kot primerni izbrali tri.

Prilagojene vrednosti vseh treh primerljivih poslov odstopajo zelo malo.

**Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav znaša 2,50 EUR/m<sup>2</sup> tlorisne površine zemljišča.**

#### **4. LITERATURA**

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (International Valuation Standards Council, 2013)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti
- Pojasnila strokovnega sveta inštituta
- Vrednost nepremičninskih pravic Slovenski inštitut za revizijo, avg. 2007 (dr. Igor Pšunder, mag.)
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2)
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2)
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2)
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ)
- študijsko gradivo izobraževanja za pridobitev strokovnih znanj za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti (SIR, 2010)
- [www.surs.si](http://www.surs.si)
- [www.umar.gov.si](http://www.umar.gov.si)
- [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com)
- <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
- <http://www.trgnepremicnin.si/en/trgoskop>
- <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
- [http://www.mf.gov.si/si/delovna\\_podrocja/davki\\_in\\_carine/sprejeti\\_predpisi/](http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/sprejeti_predpisi/)
- [http://sodisce.si/javne\\_knjige/zemljiska\\_knjiga/](http://sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/)
- <http://www.peg-online.net/>
- [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)
- [www.gohome.si](http://www.gohome.si)

#### **5. IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti lastninske pravice na nepremičnini;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;

- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- ne sklicujem se na status sodnega izvedenca ali cenilca na podlagi 7. Člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sodiščih (Uradni list RS, št. 17/2015);

Šenčur, december 2018

Jože Stopar dipl. org. menedž., gr. inž.  
Cenilec stvarnega premoženja



