

Prejeto:

03 -05- 2017

DM:

Šifra zadeve:

Pril.:

Vred.:

**POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

**– ZEMLJIŠČA v KRIŽAH –**

**na dan 31.03.2017**



**DATUM POROČILA: 18.04.2017**





VSEBINA POROČILA	STRAN
POVZETEK POROČILA (SPREMNO PISMO)	5
UVOD	10
ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	18
ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	20
PREGLED DAVKOV POVEZANIH Z NEPREMIČNINAMI	23
METODOLOGIJA IN NAČINI OCENJEVANJA	27
OCENJEVANJE PO METODI NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJ (NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV)	31
SKLEPNE UGOTOVITVE OCENJEVALCA VREDNOSTI	36
IZJAVA POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN	38
DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlašČENEGA OCENJEVALCA	40
UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA	42

---

POVZETEK POROČILA

---



# Povzetek poročila (spremno pismo)



## Predmet ocene vrednosti:

Predmet ocenjevanja je vrednost pravic na predmetnih nepremičninah, za katere sta se dogovorila Naročnik ter Izvajalec ocenjevanja vrednosti. V naravi ta nepremičnina predstavlja **dve parceli (zemljišče/travnik) v Križah, Občina Tržič.**





# Povzetek poročila (spremno pismo)



Predmet ocenjevanja				
Zemljišče				
Katarstka občina	Številka parcele	Površina v m <sup>2</sup>	Namembnost	Lastnik
2147 - Križe	281/52	1.971	Stavbno zemljišče - Podrobna namenska raba - BC*	Matic Aljančič do celote 1/1
2147 - Križe	281/38	7.016	Stavbno zemljišče - Podrobna namenska raba - BC*	Matic Aljančič do celote 1/1
<b>Skupaj zemljišče</b>		<b>8.987</b>		

Boniteta parcel je 62.

## Naročnik ocenjevanja vrednosti

Naročnik ocenjevanja vrednosti predmetnih nepremičnin:

- Matic Aljančič, Hladnikova 31, 4294 Križe  
(v nadaljevanju Naročnik).

## Lastnik ocenjevane nepremičnine

Podlaga za ugotavljanje lastništva predmetnih parcel je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo (ZK) na 18.04.2017, ki je mogoč preko spletnega portala e-Sodstvo. ZK izpisi so v arhivu ocenjevalca. Naročnik ocenjevanja vrednosti je tudi lastnik predmetnih parcel.

**\*\* Več o omejitvah Lastninske pravice predmetnih nepremičnin v prvem poglavju (UVOD) tega poročila!**

## Izvajalec ocenjevanja vrednosti

Izvajalec ocenjevanja vrednosti je:

Marko Nemanič  
Mošnje 54  
4240 Radovljica  
Gsm: 040-295-365

SitusReal d.o.o.  
Mošnje 54  
4240 Radovljica  
Web: [www.situsreal.si](http://www.situsreal.si)  
E-mail: [info@situsreal.si](mailto:info@situsreal.si)

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR) z dovoljenjem za delo.



## Namen ocenjevanja

Namen poročila je ocena **tržne vrednosti pravic** na predmetnih nepremičninah za potrebe poslovnih odločitev naročnika pri prodaji predmetnih nepremičnin, ki so v lasti naročnika. Ocena vrednosti velja le za zgoraj opredeljeni namen uporabe.

## Uporabnik poročila o oceni vrednosti:

Poročilo o oceni vrednosti je namenjeno **naročniku za namen opredeljen** v zgornji točki.

## Datumi:

Datum ocenjevanja vrednosti: 31.03.2017

Datuma ogleda nepremičnin: 17.04.2017

Datum poročila: 18.04.2017

## Podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je **tržna vrednost**, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo lahko dosegli pri hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. Tržna vrednost predstavlja 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV 2013) Tržna vrednost se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.

## Uporabljeni načini in metode ocenjevanja:

Za potrebe ocenitve sem preveril primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v MSOV 2013.

Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevanje nepremičnine, sem pri oceni vrednosti uporabil:

- **NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV** (znotraj tega načina pa metodo neposredne primerjave prodaj)

## Dokumentacijska podlaga

Osnovne podatke o predmetu cenitve je zagotovil Naročnik.

S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.

Ocenjevalec je pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnine izhajal iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature, lastnih izkušenj in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju *Viri informacij*. V nekaterih primerih so lahko bili podatki pridobljeni iz nejavnih oz. privatnih virov, kot so na primer kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na predmet cenitve ali kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na primerljive nepremičnine. Vir podatkov so lahko bili tudi drugi ocenjevalci nepremičnin.





## Ugotovitve ocenjevanja vrednosti:

Predmetne nepremičnine (dve parceli), ki sta predmet ocenjevanja vrednosti, predstavljata del sklopa parcel, ki ležijo v območju „Posebnih območij stavbnih zemljišč z oznako (B) oziroma z oznako podrobne namenske rabe BC. Območje je skladno z *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič*, objavljenem v Uradnem listu Republike Slovenije št. 35 dne 13.05.2016, namenjeno **športnim aktivnostim oziroma centrom (objekti) povezanih s športom**.

Enota urejanja prostora predmetno območje uvršča v območje KRŽ 10 (Križe – Šola) za katerega skladno s 141. in 142. členom veljajo Posebni pogoji **zaradi predvidenih OPPN**. To predmetno območje (predmetni parceli) je osnovno namenjeno izgradnji nogometnega igrišča. Predviden je tudi objekt za šport, vendar pa naj se nogometno igrišče locira na sredino območja.

Ne glede na funkcionalno celoto parcel opisanega območja (BC) sta predmetni parceli lahko prodajljivi samostojno neodvisni od ostalih dejavnikov, ki bi vplivale na prodajo/nakup ostalih parcel (273/2; 281/55 281/37, in 281/1), ki so del iste namenske rabe s predvidenim OPPN. Glede na isto namensko rabo opisanih parcel se pa sicer predvideva, da bo nogometno igrišče urejeno na celotnih parcelah območja, saj bo le tako bo glede na fizične gabarite parcel območja to izvedljivo.

Opozorim Naročnika, da bo predmetni parceli težje prodati kot samostojni parceli, saj v naravi fizično parceli nista skupaj in bi težko vsaka zase uresničevala predvideno namensko rabo, ki bi jo želel kupec doseči z nakupom takih parcel. Zaradi navedenih dejstev realizirana cena ob prodaji lahko zaniha v določenem razponu glede na pogajanja še bolj kot pri ostalih tipih nepremičnin (stanovanja, hiše....).

Za potrebe izvedbe Poročila o oceni vrednosti sem preveril možnost in primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v MSOV. Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevane nepremičnine (opisano zgoraj), sem pri oceni vrednosti zemljišča uporabil **metodo primerljivih prodaj**, ki je v obravnavanem primeru najprimernejša metoda ocenjevanja. Nabavnovrednostnega načina ni možno uporabiti, saj na zemljiščih ni izboljšav. Tudi na donosu temelječ način v predmetnih nepremičninah ni izvedljiv. Pri uporabi načina tržnih primerjav je potrebno ob pregledu in analizi nepremičninskega trga ugotoviti, da je znanih dovolj kvalitetnih ter aktualnih podatkov za korektno ocenitev vrednosti na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah. Prav tako, je način tržnih primerjav najbolj **direkten kazalec** tržne vrednosti pravic na nepremičninah, saj je namen ocenjevanja potencialna prodaja oziroma interes ugotoviti tržno vrednost pravic na nepremičnin.

Končni sklep o oceni vrednosti lastninske pravice na predmetnih nepremičnini je kot napisano utemeljen z uporabo načina tržnih primerjav, saj menim, da je uporabljen način tako po namenu, kot tudi po zanesljivosti podatkov na katerih temelji ocena, najprimernejši.

**Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, analiz, predpostavk, trenutnih razmer na nepremičninskem trgu, ki so vsebovane v okviru izračunov, indikacijo vrednosti ocenjevanih nepremičninskih pravic na predmetni nepremičnini izražam kot vrednost zemljišča na enoto (kvadratni meter) na dan 31.03.2017 :**

**40 EUR/m<sup>2</sup>**

Marko Nemanič, univ.dipl.ekon.  
POOBlašČENI OCENJEVALEC  
VREDNOSTI NEPREMIČNIN





## Opredelitev nekaterih pojmov:

**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). (MSOV 2013)

**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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti. (MSOV 2013)

**Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganj s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev;
- podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določitih najemne pogodbe;
- pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost. (MSOV 2013).

**Cena** je znesek, po katerem povprašujemo, in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu. (MSOV 2013)

**Strošek** je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, strošek za kupca. (MSOV 2013)

**Vrednost** ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- gospodarski koristi lastništva tega sredstva. (MSOV 2013)

**Posebna predpostavka** – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti. (MSOV 2013)



---

UVOD

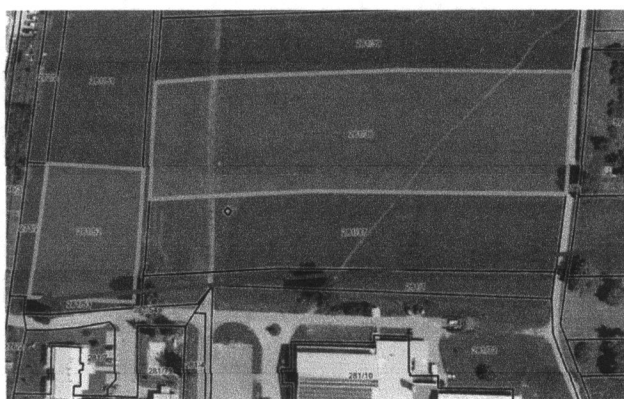
---



## Predmet ocene vrednosti (Identifikacija in opis nepremičnine) ter soseska:

Predmet ocenjevanja je vrednost pravic na predmetnih nepremičninah, za katere sta se dogovorila Naročnik ter Izvajalec ocenjevanja vrednosti. V naravi ta nepremičnina predstavlja dve parceli (zemljišče/travnik) v Križah, Občina Tržič.

- Opis: Ocenjevano zemljišče se nahaja v kraju Križe, ob glavni cesti Tržič – Križe - Kranj Predmetne nepremičnine (dve parceli), ki sta predmet ocenjevanja vrednosti, predstavljata del sklopa parcel, ki ležijo v območju „Posebnih območij stavbnih zemljišč z oznako (B) oziroma z oznako podrobne namenske **rabe BC**. Območje je skladno z *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič*, objavljenem v Uradnem listu Republike Slovenije št. 35 dne 13.05.2016, namenjeno **športnim aktivnostim oziroma centrom (objekti) povezanih s športom**.



Predmet ocenjevanja				
Zemljišče				
Katarstka občina	Številka parcele	Površina v m <sup>2</sup>	Namembnost	Lastnik
2147 - Križe	281/52	1.971	Stavbno zemljišče - Podrobna namenska raba - BC*	Matic Aljančič do celote 1/1
2147 - Križe	281/38	7.016	Stavbno zemljišče - Podrobna namenska raba - BC*	Matic Aljančič do celote 1/1
<b>Skupaj zemljišče</b>		<b>8.987</b>		

- Skupna površina zemljišč je 8.987 m<sup>2</sup>.
- Lokacija v regiji: Gorenjska (Križe, občina Tržič)
- Mikrolokacija: Ob Osnovni šoli v kraju Križe, ob državni cesti Tržič – Križe – Kranj
- Frekventnost in prepoznavnost lokacije: Dobra.
- Pozidanost soseske: Med 25 % in 75 %.
- Tip soseske (pretežno): Stanovanjska / delno poslovna.
- Oddaljenost javne in družbene infrastrukture: Blizu
- Vrednost primerljivih nepremičnin: Relativno stabilna
- Povpraševanje po primerljivih nepremičninah: Manjše.
- Rast cen: Počasna.
- Čas trženja: Nad 12 mesecev.
- Konfiguracija terena: Obravnavano zemljišče v naravi predstavlja ravne površine

### Naročnik ocenjevanja vrednosti

Naročnik ocenjevanja vrednosti sta solastnika predmetne nepremičnine:

- Matic Aljančič, Hladnikova 31, 4294 Križe ( v nadaljevanju Naročnik)





## Dostop do predmetnih parcel:

Parcela št. 281/38 je dostopna preko javne ceste, s parcelno številko 856 (k.o. Križe) in v lasti „Javno dobro v lasti Občine Tržič.“



Z južne strani parcela 281/38 nima ZK urejenega dostopa, vendar se v naravi dostopa preko parcele št. 281/54 ter par. št. 281/55 obe v lasti Kmetijsko gozdarska zadruga Tržič z.o.o.

Dostop do prve parcele št. 281/52 pa je dostop iz zahodne strani

Preko dveh parcel v lastni Republike Slovenije (cesta) par. št. 854/44 ter 854/19. Hkrati je dostop še preko parcelne številke 866/3, ki je javno dobro.



## Identifikacija in status ocenjevanja

Izvajalec ocenjevanja vrednosti je Marko Nemanič, univ. dipl. ekon. (UN), pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (SIR), stanujoč Mošnje 54, 4240 Radovljica.

Marko Nemanič v nadaljevanju kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin izjavljam:

- da sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;
- da kakorkoli materialno ali drugače nisem povezan s predmetom ocenjevanja vrednosti ali stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti;
- da sem sposoben prevzeti nalogo ocenjevanja vrednosti.

Pri izdelavi predmetnega ocenjevanja vrednosti nisem sodeloval s podizvajalci.



## Lastnik ocenjevane nepremičnine

Podlaga za ugotavljanje lastništva je bil elektronski vpogled v zemljiško knjigo (ZK) na 18.04.2017, ki je mogoč preko spletnega portala e-Sodstvo. ZK izpisi so v arhivu ocenjevalca.

Zemljiškoknjižni lastnik ocenjevanih predmetnih nepremičnin na dan ocenjevanja ter na dan izdelave poročila je fizična oseba g. Matic Aljančič, ki je tudi naročnik poročila o oceni vrednosti.

**Nepremičnina se ocenjuje kot prosta oseb, stvari in bremen**, vendar pa v nadaljevanju pojasnujemo vse omejitve lastninske pravice, na katere kot ocenjevalec opozarjam. Na dan datuma poročila 18.04.2017, s predmetnimi nepremičninami ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Predmetni parceli št. 281/52 ter 281/38 (obe k.o. 2147 – Križe imata več omejitev), ki jih opisujem v nadaljevanju.

### **VKNJIŽENA PRAVICA PREPOVEDI ODTUJITVE :**

- ID OMEJITVE 18000073 - Na podlagi izročilne pogodbe št. SV 564/2016 z dne 13.06.2016 se vknjiži prepoved odtujitve in obremenitve v korist g. Janeza Aljančiča stanujočega na naslovu Hladnikova ulica 031, 4394 Križe

### **VKNJIŽENA PRAVICA STVARNEGA BREMENA – imetnik oseba:**

- ID OMEJITVE 18000071 - Na podlagi izročilne pogodbe št. SV 564/2016 z dne 13.06.2016 se vknjiži stvarno breme preužitka v korist ga. Antonije Aljančič ter g. Janeza Aljančiča , oba stanujoča na naslovu Hladnikova ulica 031, 4394 Križe
- **Obe nepremičnini imata enake omejitve, zato jih navajam samo za parcelo št. 281/51**

## **Namen ocenjevanja vrednosti**

Namen poročila je ocena **tržne vrednosti lastninske pravice** na nepremičnini za potrebe poslovnih odločitev naročnika pri prodaji nepremičnine. Ocena vrednosti velja le za zgoraj opredeljeni namen uporabe.

## **Datum ocenjevanja vrednosti**

Datum ocenjevanja vrednosti: 31.03.2017

Datuma ogleda nepremičnin: 17.04.2017

Datum poročila: 18.04.2017

Stanje nepremičnin je bilo na dan ogleda enako stanju na dan 31.03.2017.





## Podlaga vrednosti

Namen poročila je ocena **tržne vrednosti** lastninske pravice na nepremičnini za potrebe poslovnih odločitev naročnika pri prodaji nepremičnine.

**Tržna vrednost**, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo lahko dosegli pri hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. 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. (MSOV 2013) Tržna vrednost se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov. Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. (MSOV 2013)

## Dokumentacijska podlaga

Osnovne podatke o predmetu cenitve je zagotovil Naročnik oz. predstavnik lastnika nepremičnine.

S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.

Ocenjevalec je pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnine izhajal iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature, lastnih izkušenj in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju Viri informacij. V nekaterih primerih so lahko bili podatki pridobljeni iz nejavnih oz. privatnih virov, kot so na primer kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na predmet cenitve ali kupoprodajne oz. najemne pogodbe, ki se nanašajo na primerljive nepremičnine. Vir podatkov so lahko bili tudi drugi ocenjevalci nepremičnin.

## Uporabljeni načini in metode ocenjevanja vrednosti

Za potrebe ocenitve sem preveril primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v MSOV (2013). Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevane nepremičnine, sem pri oceni vrednosti zemljišča uporabil metodo primerljivih prodaj, predstavlja NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV. Ta metoda je eden od osnovnih načinov vrednotenja nepremičnin. Temelji na primerjanju preteklih prodaj (ali ponudb) nepremičnin, ki so podobne ocenjevani. Uporaba metode je smiselna takrat, ko razpolagamo s kvalitetnimi podatki o primerljivih (nedavno) izvedenih transakcijah oz. prodajah.

### UPORABLJENE METODE

- Za potrebe ocenitve sem preveril primernost uporabe vseh načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti zemljišč, ki so predvideni v MSOV.
- Pri oceni vrednosti zemljišča sem uporabil **metodo primerljivih prodaj**, ki se je v obravnavanem primeru izkazala za najprimernejšo metodo ocenjevanja.



## Opis obsega dela/raziskav opravljenih pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Za potrebe ocene vrednosti lastninske pravice na nepremičnini so bile glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti, izvedene naslednje aktivnosti:

- celovit ogled predmeta cenitve in okolice;
- preučene so bile razmere na trgu nepremičnin in s trgom nepremičnin povezani dejavniki;
- pregledani so bili relevantni dokumenti in informacije, ki se nanašajo na predmet cenitve;
- preučen je bil vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost predmeta cenitve veljavni predpisi o uporabi zemljišč;
- preučene so bile predvidene urbanistične oz. prostorske spremembe v soseski predmeta cenitve;
- preučena je bila najgospodarnejša uporaba oz. možnosti fizičnih in pravno dopustnih prilagoditev predmeta cenitve (možnosti drugačne oz. alternativne rabe nepremičnine).

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev so bili izbrani za ocenjevanje najprimernejši načini oz. metode.

## Narava in vir informacij, na katere se je treba zanesti

Narava in viri vseh ustreznih informacij, na katere se je v procesu ocenjevanja vrednosti treba zanesti :

- podatki iz zemljiške knjige (eZk),
- podatki Statističnega urada Republike Slovenije,
- podatki iz Registra nepremičnin,
- podatki iz ZVN (Zbirka vrednotenja nepremičnin),
- podatki portala UMAR,
- podatki iz Urbinfo,
- podatki PeG,
- podatki iz potrdila o namenski rabi prostora.

Pri vseh podatkih, ki so dosegljivi in urejani skladno z zakonodajo države (Zemljiška knjiga), obseg dodatnih preverjanj in potreben, pri vseh ostalih podatkih, ki jih tako ali drugače pridobivamo po raznih bazah kot na primer podatki o primerljivih prodajah, ki so dosegljivi preko internetnega registriranega dostopa (Trgoskop...) morajo biti preverjeni v Registru nepremičnin in tudi delno z ogledom primerljivih nepremičnin s hkratnim vpogledom v zemljiško knjigo, z namenom pridobiti celotno sliko podatkov in ugotoviti smiselnost in eventualno možnost napake (smiselnost oziroma pravilnost prodajnih cen ter drugih okoliščin določenega posla oziroma podatka).

## Predpostavke in posebne predpostavke

- Predmet ocene je **tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičninah**. V poročilu uporabljam izraz "nepremičnina" zaradi lažjega razumevanja pa to pomeni, nepremičnino in z njo povezane pravice.
- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Kot izvajalec ne jamčim za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.





- Ocena vrednosti je pripravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013) in Slovenskimi poslovno finančnim standardom št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013).
- To poročilo je namenjeno izključno naročniku ocene vrednosti!
- Cenitev se lahko uporabi samo za namen naveden v uvodnem delu poročila o oceni vrednosti.
- Površine v poročilu so prikazane (izmerjene) v skladu s standardom SIST ISO 9836 (NTP/UP). V tem poročilu se uporabljajo se neto površine. Razmerje med neto in bruto površino je 0,85.
- Predpostavka je, da gre za odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Vse vrednosti v poročilu tudi končna indikacija ocene vrednosti so v neto zneskih, davki (DDV in DPN) pri oceni vrednosti niso upoštevani.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda in ob predpostavki, da se stanje do dneva ocenjevanja ni spremenilo.
- Nepremičnino se ovrednoti na podlagi dokumentacije, ki je posebej naštet.
- Predpostavlja se, da zemljišče in zgradba ne vsebujeta nikakršnih škodljivih materialov. Izvajalec poročila o oceni vrednosti nisem kvalificiran, da razne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrijem.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko zakonodajo.
- Predpostavlja se, da na zemljišču in objektu ni nikakršnih skritih okoliščin ali napak, zaradi katerih bi bila nepremičnina vredna manj ali več.
- Nepremičnina se ocenjuje kot prosta oseb, stvari in bremen. Nepremičnina nima odprtih ZK zadev in ni obremenjena. Lastninska pravica tudi ni omejena
- Poročilo ne vsebuje nobenih posebnih predpostavk.



## Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Poročilo in njegovi sestavni deli veljajo le za podan namen uporabe tega poročila in predstavljajo tajnost. Poročilo je zaupno za ocenjevalca in za uporabnika. Ni dovoljeno kopiranje ali objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu, niti na ime in status izvajalca poročila o oceni vrednosti, brez pisnega soglasja izvajalca.

## Potrditev, da je bila naloga ocenjevanja vrednosti izvedena v skladu z MSOV

Ocena vrednosti oziroma to poročilo o ocenjevanju vrednosti je skladno z MSOV 2013.

## Izjava naročnika

Kot naročnik in uporabnik poročila izjavljam, da sem obveščen o namenu izdelave tega poročila.

Kot naročnik izjavljam, da sem za potrebe ocenitve predmetne nepremičnine, ki je bila opravljena na dan 31.03.2017, ocenjevalcu g. Marku Nemaniču predložil vso zahtevano dokumentacijo s katero razpolagamo. Nadalje izjavljam, da so po mojem vedenju in prepričanju vsi podani podatki ocenjevalcu točni in pravilni.

Nadalje izjavljam, da smo ocenjevalcu po našem vedenju in prepričanju:

- posredovali pravilne in točne podatke glede lastništva ocenjevane nepremičnine;
- posredovali pravilne in točne podatke glede fizičnih, ekonomskih in institucionalnih lastnosti ocenjevane nepremičnine;
- posredovali pravilne in točne podatke glede stvarnih obremenitev na ocenjevani nepremičnini; razen razkritih hipotekarnih obremenitev na ocenjevani nepremičnini ni drugih trajnih obremenitev, ki bi vplivale na vrednost ocenjevane nepremičnine oz. nepremičninskih pravic;
- razkrili vse druge podatke in dokumente, ki bi lahko vplivali na vrednost ocenjevane nepremičnine oz. nepremičninskih pravic.

Ocenjevalec lahko brez posebnega preverjanja uporabi predložene podatke, kot osnovo za izdelavo poročila o ocenjevanju nepremičninskih pravic.

PODPIS:  
Naročnik:

- Matic Aljančič, Hladnikova ulica 31, Krize





## Analiza najgospodarnejše rabe

Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. (MSOV 2013).

Načelo najgospodarnejše rabe (*angl. highest and best use*) torej pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali obstoječih nepremičnin na zemljišču, ki je pravno dovoljena, fizično možna, namensko upravičena in finančno izvedljiva. To povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, saj daje s kapitalizacijo donosov najvišjo sedanjo vrednost. Zasnova najgospodarnejše uporabe temelji na izhodišču, da izboljšave prispevajo k vrednosti zemljišča (Pšunder, Torkar, 2007).

Pri analizi najgospodarnejše uporabe si prizadevamo za:

- takšno smiselno rabo nepozidanega zemljišča, ki se ob upoštevanju stroškov materiala in storitev ter stroškov kapitala, potrebnih za izvedbo izboljšav, izrazi v največji vrednosti zemljišča,
- takšno uporabo izboljšanega premoženja, ki se izrazi v njegovi najvišji vrednosti. (Torkar, Pšunder, 2007)

## Prikaz območja rabe predmetni nepremičnin

Vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TRZIC>



Označeni ocenjevani parceli – po namenski rabi sta del območja „stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo „BC“.

Funkcionalno območje parcel je definirano kot - EUP- Enota urejena prostora KRŽ 10 (Križe – Šola) s predvidenim OPPN – „Območje je namenjeno izgradnji nogometnega igrišča“.







Predmetne nepremičnine (dve parceli), ki sta predmet ocenjevanja vrednosti, predstavljata del sklopa parcel, ki ležijo v območju „Posebnih območij stavbnih zemljišč z oznako (B) oziroma z oznako podrobne namenske **rabe BC**. Območje je skladno z *Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič*, objavljenem v Uradnem listu Republike Slovenije št. 35 dne 13.05.2016, namenjeno **športnim aktivnostim oziroma centrom (objekti) povezanih s športom**.

Enota urejanja prostora predmetno območje uvršča v območje KRŽ 10 (Križe – Šola) za katerega skladno s 141. in 142 členom veljajo Posebni pogoji **zaradi predvidenih OPPN**. To predmetno območje (predmetni parceli) je osnovno namenjeno izgradnji nogometnega igrišča. Predviden pa je tudi objekt za šport, vendar pa naj se nogometno igrišče locira na sredino območja. Na podlagi navedenega ter na podlagi opravljene analize sklepamo, da optimalna uporaba predmetne nepremičnine, če je takšna kot je trenutno pač ustreza najgospodarnejši uporabi. Skladno s prostorskimi akti na predmetnim območju je raba/ razvoj zemljišča pač jasno določen.

## 141. člen

(skupni pogoji na območjih predvidenih OPPN)

(1) Pred sprejetjem OPPN je na obstoječih parcelah dovoljeno:

- vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih legalno zgrajenih objektov in naprav,
- sprememba namembnosti obstoječih objektov skladno z namensko rabo območja,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- odstranitev objektov kulturne dediščine je dovoljena le s soglasjem pristojne službe za varstvo kulturne dediščine,
- gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanja in odstranitve gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
- gradnja objektov in naprav za potrebe obrambe in zaščito ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- raziskovalna dela za evidentiranje stanja in določitev varstvenih režimov.

(2) Sprememba meje OPPN:

- meja in podrobna namenska raba OPPN, ki sta prikazani v OPN, se v fazi njegove priprave lahko prilagodi programskim zahtevam in razmeram na terenu, ureditvam dostopov, dovozov in infrastrukture,
- možna je širitev meje območja urejanja z OPPN, kadar se posegi vršijo v vplivnem območju kulturne in naravne dediščine.

(3) Dodatni omilitveni ukrepi za posege, za katere bo sprejet OPPN, se predvidijo v postopku CPVO, v kolikor pristojno ministrstvo z odločbo določi, da je ta postopek potreben. V nasprotnem primeru se upoštevajo v tem odloku navedeni splošni in konkretni omilitveni ukrepi.

(4) Če se izdelava OPPN le za del območja, za katerega je opredeljena izdelava OPPN, je potrebno pripraviti strokovne podlage za celotno območje OPPN, ki morajo obsegati tudi rešitve omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture za celotno območje.

(5) Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati določila OPN: splošne PIP OPN in posebne pogoje na območjih predvidenih OPPN.

KRŽ 10	BC	Soglasje pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.
Križe – šola		<p>1) Območje je namenjeno izgradnji nogometnega igrišča.</p> <p>2) Na vzhodnem robu območja mora biti predviden širok zeleni pas parternih ureditev, brez gradnje velikih objektov.</p> <p>3) Objekt za šport – nogometno igrišče naj se locira na sredino območja. Tlorisni in višinski gabarit, naklon strešin in kritina servisnega objekta se prilagodi obstoječim objektom (bivše vojašnice).</p> <p>4) Posegi, ki so dopustni pred sprejetjem OPPN-ja so naslednji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ureditev nogometnega igrišča v travnati izvedbi v velikosti 105 x 68 m;</li> <li>- postavitve varovalne ograje višine 2,20 m;</li> <li>- sanitarije in slačilnice se zagotovijo v prostorih šole;</li> <li>- parkirne površine se zagotavljajo na obstoječih parkiriščih v neposredni okolici.</li> </ul> <p>5) Za vsak poseg v EUP je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojne službe za varstvo kulturne dediščine.</p>



---

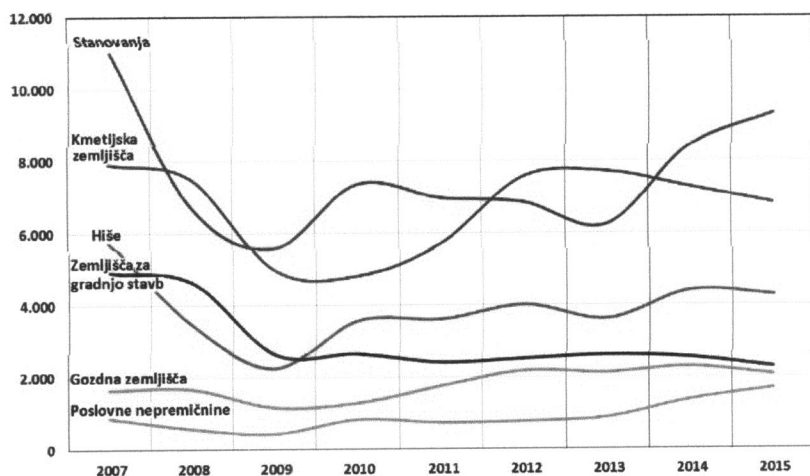
## ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

---



Analizo trga nepremičnin sem povzel po Poročilu o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015, katerega pripravlja Geodetska uprava Republike Slovenije

- Leta 2015 je bilo evidentiranih 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.
- **Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2015.**



Vir: GURS - Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin je praviloma večje od velikosti vzorca, ki predstavlja preverjene in izboljšane podatke za izračun statističnih kazalnikov

- Rast števila prodaj na trgu stanovanjskih nepremičnin se je v preteklem letu nadaljevala na račun prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2009, ko je bilo doseženo absolutno dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš večje za skoraj tri četrtine. V primerjavi z letom 2013, ko je bilo doseženo drugo dno, pa je bilo večje za približno 40 odstotkov. V primerjavi s predkriznim letom 2007 je bilo še vedno za skoraj petino manjše. Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je v preteklem letu doseglo rekordno nizko raven. Nadaljeval se je trend, ki se je začel z drastičnim, več kot 40-odstotnim padcem števila sklenjenih prodajnih poslov leta 2009. Zamrtje prometa z zemljišči za gradnjo, ki je s približno enoletnim zamikom sledilo začetku krize nepremičninskega trga, je bilo logična posledica prilagajanja ponudbe zaostrenim tržnim razmeram. Investicije v večje stanovanjske in poslovne projekte za prodajo na trgu so se po letu 2008 praktično ustavile. Na trgu poslovnih nepremičnin se je število evidentiranih prodaj statistično sicer povečalo, dejansko pa je promet z njimi še vedno skromen. Prodajni trg poslovnih nepremičnin je imel močno konkurenco v najemnem trgu, saj so zaradi presežne ponudbe najemnine poslovnih prostorov na rekordno nizki ravni. Predvsem na slabših lokacijah je še vedno razmeroma veliko pisarn in lokalov, ki so se izpraznili v času krize, in ki jih lastniki že dalj časa ne morejo prodati oziroma oddati in so jih pripravljene oddati tako rekoč za »vsako ceno«.





## Zemljišča za gradnjo

- Zemljišča za gradnjo stavb se razlikujejo po namenu gradnje (za več-stanovanjske stavbe, družinske hiše, poslovne in industrijske stavbe in tako dalje), po upravno-pravnem statusu (stopnja komunalne opremljenosti, gradbeno dovoljenje) in po dovoljeni stopnji in višini pozidave ter primernosti za zidavo glede na velikost in kakovost zemljišča.
- 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 v letu 2015. Za primerjavo, leta 2014 je bilo po dokončnih podatkih izdanih 150 dovoljenj, leta 2007, ko je gradnja za trg dosegla vrh, pa skoraj 4.900 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 je bilo evidentiranih približno 2.300 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je najmanj od začetka sistematičnega spremljanja, oziroma 10 % manj kot leto prej.

## Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2015 – I. polletje 2016

Kazalnik	2015-I	2015-II	2016-I
Velikost vzorca (število)	624	658	734
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	45	45	60
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1150	1050	1300

Upoštevani so preverjeni in izboljšani podatki o evidentiranih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Povprečne cene (€/m<sup>2</sup>) so zaokrožene na 5 evrov. Povprečne površine zemljišč (m<sup>2</sup>) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

---

PREGLED DAVKOV POVEZANIH Z NEPREMIČNINAMI

---





V Republiki Sloveniji se nanašajo na nepremičnine naslednji davki:

- **Davek na promet nepremičnin**, ki je opredeljen v Zakonu o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS št. 117/2006 s spremembami in dopolnitvami) – ta davek se plačuje od prometa oz. odplačnega prenosa nepremičnin (zakon natančno opredeljuje kaj vse šteje kot prenos nepremičnin) ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Za prenos nepremičnin po tem zakonu se ne šteje prenos lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost, oz. ustanovitev ali prenos stavbne pravice od katerega je bil plačan DDV. Zakon navaja tudi nekatere izjeme, ko se ta davek ne obračuna. Zavezanec za plačilo je prodajalec nepremičnine lahko pa druga stranka pogodbeno prevzame obveznost plačila tega davka. Osnova za davek pa je prodajna cena nepremičnine. Davčna stopnja pa je 2 %.
- **Davek na dodano vrednost**, ki je opredeljen v Zakonu o davku na dodano vrednost – (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14) – najprej je potrebno skladno z določbami zakona ugotoviti, ali je v posameznem primeru ob prodaji nepremičnine potrebno obračunati DDV ali pa je prodaja oproščena plačila DDV in bo obračunan davek na promet nepremičnin (kadar gre za »stare« nepremičnine). V zakonu je izrecno navedeno katere dobave nepremičnin so oproščene plačila DDV. Predmet obdavčitve z DDV pa so nove nepremičnine (pred prvo uporabo oz. vselitvijo oz. v dveh letih po tem) in stavbna zemljišča, v primeru prenosa lastniške pravice in oddaje nepremičnine v najem. Čeprav so določene dobave nepremičnin oproščene plačila DDV pa se lahko prodajalec in kupec, ob zakonsko izpolnjenih pogojih dogovorita, da bosta od takega prometa nepremičnin obračunala DDV, pri čemer morata pred dobavo podati skupno izjavo in jo podati na prisojna davčna urada. Zavezanec za plačilo davka je prodajalec. Davčna stopnja je bodisi nižja 9,5 % (stanovanja in drugi objekti za namen bivanja) ali višja 22 % (stavbna zemljišča, počitniške novogradnje, apartmaji). Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine.
- **Davek od dobička iz kapitala**, ki ga obravnava Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15 in 55/15) – podlaga za plačilo davka je razlika med prodajno ceno in nabavno ceno nepremičnine (t.j. ustvarjeni kapitalski dobiček). Zavezanec za plačilo davka je fizična oseba, ki s prodajo doseže kapitalski dobiček (prodajalec). Ta davek se plača poleg davka na promet z nepremičninami. Stopnja tega davka znaša prvih 5 let po nakupu 20%, nato pa se vsakih naslednjih 5 let zmanjša za 5 odstotnih točk. Davka na kapitalski dobiček so opravičeni tisti, ki so kupili nepremičnino pred 1. januarjem 2002 ali so imeli vsaj zadnja tri leta pred prodajo na naslovu nepremičnine prijavljeno stalno prebivališče.



- **Davek od dohodkov iz oddajanja premoženja v najem**, ki ga obravnava Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 9/12 – odl. US, 24/12, 30/12, 40/12 – ZUJF, 75/12, 94/12, 52/13 – odl. US, 96/13, 29/14 – odl. US, 50/14, 23/15 in 55/15) – s tem davkom so obdavčeni dohodki, ki jih dobi fizična oseba z oddajanjem nepremičnega premoženja v najem. Davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 10 % od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Namesto normiranih stroškov lahko zavezanec uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje plačuje sam. Dejanski stroški vzdrževanja se priznajo na podlagi računov. Normirani niti dejanski stroški se ne priznajo pri dohodku, doseženem z oddajanjem kmetijskega ali gozdnega zemljišča v najem. Davčna osnova je v tem primeru dosežen dohodek. Od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se dohodnina izračuna in plača od davčne osnove po stopnji 25 % in se šteje kot dokončni davek. Zakon predpisuje tudi nekatere izjeme, ki so oproščene plačila dohodnine.
- **Davek na premoženje**, ki ga obravnava Zakon o davkih občanov ((Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92 – ZOMZO, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 1/99 – ZNIDC, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD, 24/08 – ZDDKIS in 101/13 – ZDavNepr) – je pravi premoženjski davek na nepremičnine, saj davčno osnovo predstavlja vrednost nepremičnine, stopnje pa so progresivne. Plačujejo ga fizične osebe, ki imajo v lasti ali uživajo stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže, prostore za počitek in prostore za rekreacijo. Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prodaji, v primeru gradnje pa ob izdaji uporabnega dovoljenja ali z začetkom uporabe prostorov, če jih začne uporabljati pred izdajo uporabnega dovoljenja. Davčna osnova je vrednost stavbe oz. prostora, ki se jo ugotovi na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja. Osnova se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, če so lastnik ali njegovi ožji družinski člani v letu pred letom, za katero se odmerja davek, v stavbi stalno bivali. Začasno so lahko upravičeni oprostitve davka zavezanci, ki so prvi lastniki novih stavb. Oprostitev je za dobo 10 let. Oprostitev se tudi prizna za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše, stanovanja in garaže, če se njihova vrednost poveča za 50 %. V zakonu so opredeljen tudi izjeme v katerih se davek ne plačuje (npr. kmetijskih gospodarskih poslopij). Stopnje so različno predpisane za različne vrste nepremičnin (stavbe, prostore za počitek in rekreacijo, poslovne prostore) in so pri višjih davčnih osnovah višje (od 0,1 do 1,25 %).
- **Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča**, ki ga obravnava Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97, 98/99-odl. US, 1/2000-odl. US, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1) – je prihodek občine. Plačuje ga neposredni uporabnik nepremičnine in plačuje se od zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkuje glede na vrsto pozidave ter glede na območje, v katerem se nahaja. Zemljišča, na katerih se plačuje NUSZ pa so glede na lego in stopnjo komunalne opremljenosti razvrščena v več območij kot so za posamezno območje razvidna iz občinskega odloka.





- **Davek na dediščine in darila**, ki ga obravnava Zakon o davkih občanov (Uradni list SRS, št. 36/88, 8/89, Uradni list RS, št. 48/90, 8/91, 14/92 – ZOMZO, 7/93, 18/96 – ZDavP, 91/98 – ZDavP-C, 1/99 – ZNIDC, 117/06 – ZDVP, 117/06 – ZDDD, 24/08 – ZDDKIS in 101/13 – ZDavNepr) - predmet obdavčitve po tem zakonu je premoženje (premičnine, nepremičnine, premoženjske in druge stvarne pravice), ki ga fizična oseba prejme kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja dohodnino oz. za dohodek po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb (če je dedič pravna oseba). Pri nepremičninah se kot osnova za odmero davka vzame 80% vrednosti ocenjene po GURSU, kakor je določena nepremičnini v registru nepremičnin na dan nastanka davčne obveznosti. Zavezanec za plačilo davka na dediščine in darila je oseba, ki prejme premoženje na podlagi dedovanja ali darovanja oz. oseba, ki prejme premoženje na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju oziroma na podlagi darilne pogodbe za primer smrti. Odmera in višina davka je odvisna od dednega reda zavezanca za plačilo davka v razmerju do darovalca oz. pokojnika. Davka na dediščine in darila ni potrebno plačati dedičem 1. dednega reda oz. osebam, ki so izenačene z dedičem prvega dednega reda. Stopnje davka za ostale osebe in osebe II. in II. dednega reda so različne glede na sorodstvo do umrlega oz. obdarovalca in glede na vrednost podedovanega oz. podarjenega premoženja (od najmanj 5 do največ 39 % za vrednost nad 400.000,00 EUR).
- **Davek na nepremičnine**, ki ga obravnava Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS št. 101/13 in 22/14 – odl. US), ki bi nadomestil naslednje davek oz. dajatve: nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja, pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest, začasni davek na nepremično premoženje večje vrednosti. Davčno osnovo predstavlja posplošena tržna vrednost, kot je pripisana posamezni nepremičnini v registru nepremičnin na dan 1. januarja leta, za katero se davek odmerja, stopnje davka pa so različne za različne vrste nepremičnin. Ustavno sodišče je 28. marca 2014 razveljavilo zakon o davku na nepremičnine in presodilo, da je v neskladju z ustavo tudi zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, kolikor se nanaša na množično vrednotenje zaradi obdavčenja nepremičnin. Skladno z navedenim je uporaba tega zakona začasno zamrznjena.

Kot že napisano med predpostavkami so vse vrednosti v poročilu v neto zneskih, davki (DDV in DPN) pri oceni vrednosti niso upoštevani.

---

METODOLOGIJA IN NAČINI OCENJEVANJA

---





## Metode ocenjevanja zemljišč:

### Metoda primerljivih prodaj

- Je eden od osnovnih načinov vrednotenja vseh nepremičnin. Je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.

### Metoda razporejanja (allocation)

- Opira se na princip ravnotežja in na podlagi ravnotežja določenemu prispevku k vrednosti: obe osnovni ekonomski kategoriji potrjujeta dejstvo, da je za vsak tip nepremičnin v določenem okolju neko običajno, splošno upoštevano in splošno pričakovano razmerje med vrednostjo zemljišča in objekta v skupni vrednosti nepremičnine. Z metodo alokacije si pomagamo predvsem takrat, kadar nimamo na razpolago dovolj podatkov o prodaji praznih zemljišč.

### Metoda izločevanja (extraction)

- Ta način ocene vrednosti zemljišča je dokaj enostaven, zahteva pa poznavanje nadomestitvenih stroškov gradnje objekta in oceno zastaranja. Lahko bi ga poenostavljeno imenovali tudi rezervni način ocene vrednosti k nabavno vrednostnemu načinu.

### Metoda zemljiškega ostanka (land residual)

- V osnovi je metoda zgrajena na predpostavki, da je vrednost zemljišča enaka ostanku donosa, potem ko se od njega poplačajo stroški dela, sredstev, kapitala in podjetništva. Metoda, ki je predstavnica klasične ekonomije zemljišča, je bila razvita predvsem za potrebe ocenjevanja kmetijskih zemljišč, lahko pa jo prilagodimo tudi za potrebe ocenjevanja zemljišč za izgradnjo investicijskih objektov.

### Metoda uglavničenja (ground rent capitalisation)

- Zemljiška renta (najemnina) je vsota denarja, ki jo uporabnik plačuje lastniku zemljišča kot nadomestilo za pravico uporabe zemljišča v skladu s pogodbo. Če je renta enaka tržni renti (najemnini), lahko s kapitalizacijo le-te ocenimo tržno vrednost zemljišča (tako je v bistvu ocenjena tržna vrednost lastniške pravice za lastnika zemljišča). Oceno vrednosti s pomočjo te metode lahko izvedemo takrat, kadar lahko na trgu pridobimo podatke o primerljivih zemljiških rentah in stopnjah kapitalizacije.

### Metoda razvoja zemljišča (subdivision development)

- To je najbolj zahtevna metoda vrednotenja zemljišča in je primerna za uporabo takrat, kadar je najboljša uporaba večjega kompleksa zemljišča razvoj in razdelitev na več gradbenih parcel. Direktne in indirektno stroške razvoja zemljišča je potrebno odšteti od pričakovane bruto prodajne cene dokončanih gradbenih parcel; pričakovane neto iztržke za prodajo vseh enot pa je potrebno za čas razvoja in absorpcije diskontirati na sedanjo vrednost ob uporabi tržne diskontne stopnje.

## UPORABLJENE METODE

- Za potrebe ocenitve sem preveril primernost uporabe vseh načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti zemljišč, ki so predvideni v MSOV.
- Pri oceni vrednosti zemljišča sem uporabil **metodo primerljivih prodaj**, ki se je v obravnavanem primeru izkazala za najprimernejšo metodo ocenjevanja.



## Ocenjevanje po metodi neposredne primerjave prodaj:

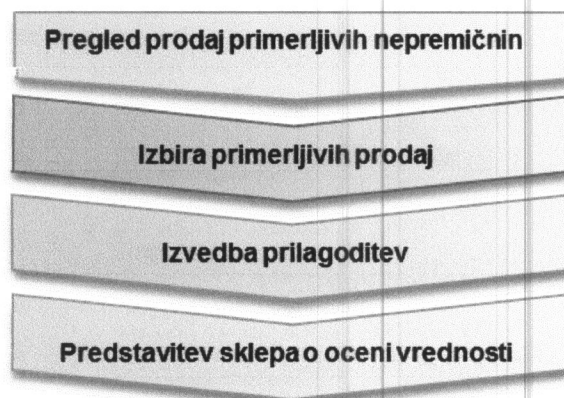
- “Način tržnih primerjav temelji na predpostavki, da dajejo kupoprodaje podobnih premoženj, kot je ocenjevano, empirične dokaze o vrednosti ocenjevanega premoženja” (vir: Praznik: Priročnik za ocenjevanje vrednosti podjetij, 2004).
- Metoda neposredne primerjave prodaj upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke na trgu, ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe (MSOV, Splošne zasnove in načela, točka 9.2.1.1).
- Pri tem je bistveno, da gre za kupoprodaje med nepovezanimi osebami.

## Postopek ocenjevanja vrednosti po metodi neposredne primerjave prodaj

### **1. Korak:** Iskanje prodaj primerljivih nepremičnin

Med drugimi se največkrat uporabijo naslednji viri:

- Lastna podatkovna baza,
- Razgovor z upravnikom/hišnikom stavbe,
- Razgovor z nepremičninskimi agenti,
- Evidenca prometa nepremičnin (EPN),
- Internetna portala Slonep in nepremicnine.net,
- Dnevni in periodični tisk.



### **2. Korak:** Določitev skupine primerljivih prodaj za nepremičnine, ki izpolnjujejo merila izbora

Postopek izbire primerljivih nepremičnin vključuje:

- Določitev meril izbora,
- Določitev večje skupine prodaj nepremičnin, iz katere bomo izbrali vzorec najbolj primerljivih prodaj,
- Izbira le tistih prodaj primerljivih nepremičnin, iz celotnega nabora prodaj, ki izpolnjujejo merila izbora.

Število izbranih primerljivih prodaj določajo naslednji dejavniki:

- Če je primerljivost boljša, potrebujemo v vzorcu manj prodaj podobnih nepremičnin,
- Dve do tri primerljive prodaje utegnejo zadostovati, če imajo podobne značilnosti kot ocenjevano podjetje,
- Bolje je imeti eno primerljivo prodajo kot nobeno, vendar pa je v tem primeru zanesljivost metode neposredne primerjave prodaj vprašljiva in je smiselno oblikovati sklep o vrednosti tudi na podlagi drugih načinov in metod.





- Pri metodi neposredne primerjave prodaj je ključna definicija meril izbora primerljivih nepremičnin, ki so bile v bližnji preteklosti predmet prodaje. Pri tem je ključno merilo podobnost značilnosti, ki v največji meri vplivajo na vrednost.
- Primerljivost se identificira na podlagi sledečih kriterijev:
  - čas ponudbe oziroma prodaje,
  - lokacija (dostopnost),
  - obseg nepremičninskih pravic,
  - starost nepremičnin,
  - finančni pogoji,
  - druge fizične ali funkcionalne značilnosti

### 3. Korak: Izvedba prilagoditev

- Ker je v vsakodnevem življenju težko najti dve popolnoma primerljivi nepremičnini, katerih prodaja bi se zgodila v relativno kratkem času, je potrebno pri prodajah primerljivih nepremičnin izvesti prilagoditve.
- Značilnosti posameznih kriterijev so sledeče:
  - Čas ponudbe oziroma prodaje: ker so prodajne cene vedno zgodovinski podatek, morajo biti prilagojene, kot da bi bila transakcija v času ocenjevanja. Pri tem je potrebno upoštevati gibanje cen ter morebitne spremembe v tržnem okolju.
  - Lokacija: izrazito vpliva na cene nepremičnin. Zaradi močne lokaliziranosti nepremičninskega trga, je potrebno primerjane nepremičnine, ki lokacijsko niso primerljive izločiti. Pri stanovanjih je pomembna tudi mikrolokacija (dostop, nadstropje, itd).
  - Obseg nepremičninskih pravic: to je ključen kriterij za ugotavljanje vrednosti, saj določa, kaj lahko lastnik z neko nepremičnino počne in kaj ne.
  - Starost nepremičnin: le ta lahko vpliva na prilagoditve iz naslova fizične, funkcionalne ali gospodarske zastaranosti.
  - Finančni pogoji: pogoji financiranja lahko pomembno vplivajo na obnašanje udeležencev nepremičninskega trga ter posledično na ceno premoženja, ki se prodaja.
  - Druge prilagoditve: sem sodijo fizične (velikost, višina stropov, orientiranost, hrup, okolica...), funkcionalne (razporeditev, infrastruktura,...) in gospodarske značilnosti.
- Najprej se opravi prilagoditev glede na čas prodaje.
- Boljše lastnosti primerljivih nepremičnin glede na ocenjevano imajo negativen predznak in se odštevajo od osnovne prodajne cene ter obratno za slabše lastnosti.

### 4. Korak: Ocena vrednosti

- Po izvedbi prilagoditev je potrebno indikativno vrednost predstaviti v obliki sklepa o vrednosti nepremičninskih pravic.
- Praviloma vrednost izrazimo v enolični denarni vrednosti, le kadar ima vrednost argumentacijsko naravo pa je sprejemljivo podati rezultat tudi v razponu.
- V primeru zelo razpršenih indikacijskih vrednosti je priporočljivo uporabiti postopek rangiranja in posamični nepremičnini pripisati ustrezno utež.
- Najpogosteje uporabljeno primerjalno izhodišče je ocenitev vrednosti na enoto površine nepremičnine (kvadratni meter) ali ocenitev vrednosti celote določenega tipa nepremičnine (na primer garaže).

---

## OCENJEVANJE VREDNOSTI

---





## Izbor in analiza nedavno izvedenih prodaj in ponudb primerljivih nepremičnin

Z namenom, da bi bila skupina primerljivih nepremičnin čim bolj reprezentativna, smo se pri iskanju osredotočili na transakcijami z zazidljivimi zemljišči v širši okolici obravnave nepremičnine. V vzorec smo vključili tiste nepremičnine, ki so bile po svoji velikosti, namembnosti, fizičnem stanju in lokaciji najbolj podobna obravnavani nepremičnini.

Primarni vir podatkov o izvedenih prodajah primerljivih nepremičnin je bila Evidenca trga nepremičnin (ETN). V bazi so zabeleženi sklenjeni posli z nepremičninami, ki so jih ob prodaji zakonsko dolžni posredovati nepremičninski agenti, notarji, upravne enote in Davčna uprava RS. Splošni vpogled v ETN je mogoč prek spletnega portala Prostor (<http://prostor.gov.si>), natančnejši podatki o izvedenih prodajah v ETN pa so na voljo prek spletne aplikacije Trgoskop, ki jo ponuja Geodetski inštitut Slovenije (<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop>).

- Primerljive nepremičnine so bile identificirane upošteva je naslednje kriterije:
  - čas ponudbe oziroma prodaje,
  - lokacija, namembnost,
  - velikost nepremičnine ter
  - druge fizične in/ali funkcionalne značilnosti.

Ob tem je potrebno poudariti, da nam niso nujno znani vsi pomembni podatki, ko so točen naslov, namen uporabe posamezne nepremičnine, plačilni pogoji, prostorsko ureditveni pogoji, stanje nepremičnine itd., zato so prikazani podatki zgolj informativnega značaja. Predpostavlja pa se, da so pridobljeni podatki iz zgoraj omenjenih baz verodostojni.

## Izbor najbolj primerljivih prodaj oz. ponudb

V naslednjem koraku sem iz zgornjega nabora primerljivih prodaj izbral tiste nepremičnine, ki so se izkazale za najbolj primerljive v primerjavi z ocenjevano nepremičnino ter na njih izvedel prilagoditve.

Ko so podatki o primerljivih nepremičninah zbrani in preverjeni, je treba izbrati in analizirati ustrezno enoto primerjanja. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m<sup>2</sup>, izražena v **EUR/m<sup>2</sup>**. Pri vseh primerljivih nepremičninah sem upošteval oziroma primerjal z neto površinami. Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve lahko zmanjšajo ali povečajo razlike med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino. Za analizo razlik in oceno prilagoditev uporabljajo ocenjevalci vrednosti kvantitativne in kvalitativne metode. Tekom ocenjevanja so opravljene tudi prilagoditve, kot jih opažam in so deloma tudi lahko subjektivne.



Nekatere osnovne sestavine primerjave niso navedene v shemi prilagoditev, saj med predmetno nepremičnino in primerljivimi nepremičninami v teh postavkah ni razlik. In sicer glede nepremičninskih pravic, saj so povsod prenesene **absolutne nepremičninske pravice**, zato prilagoditev ni potrebna. Pri primerljivih nepremičnih je povsod namembnost stavbna – stanovanja raba. Vse primerljive nepremičnine sem izbral tako, da so bile prodane na prostem nepremičninskem trgu in ne del netržnih razmer. Vse nepremičnine so bile tudi prodane v zadnjih dveh letih, torej po času večje nepremičninske krize kar pomeni, da **ne vsebujejo neobičajnih pogojev prodaje**. Pri vseh v nadaljevanju opisanih primerljivih nepremičninah nisem zaznal funkcionalnih in gospodarskih zastarelosti, saj so si primerljive nepremičnine kar precej podobne v smislu razporeditve prostorov in funkcije. Vse te nepremičnine so locirane v neposredni.

Rezultat prilagoditev je indikativna cena primerljivih nepremičnin, ki bi jih te dosegle, če bi bile prodane z enakimi bistvenimi značilnostmi, kot jih ima ocenjevana nepremičnina. Izračunane indikacijske vrednosti dajejo osnovo, za oblikovanje sklepa o vrednosti ocenjevane nepremičnine.

## Utemeljitev najpomembnejših prilagoditev

Uporabljene prilagoditve za oceno vrednosti po metodi neposredne primerjave prodaj se nanašajo na vrsto transakcije, lokacijo, površino, starost, funkcionalnost in druge funkcionalne značilnosti (razporeditev, infrastruktura itd.) ocenjevane nepremičnine glede na ostale primerljive prodane ali oglaševane nepremičnine. V nadaljevanju prikazujemo ozadje posameznih prilagoditev.

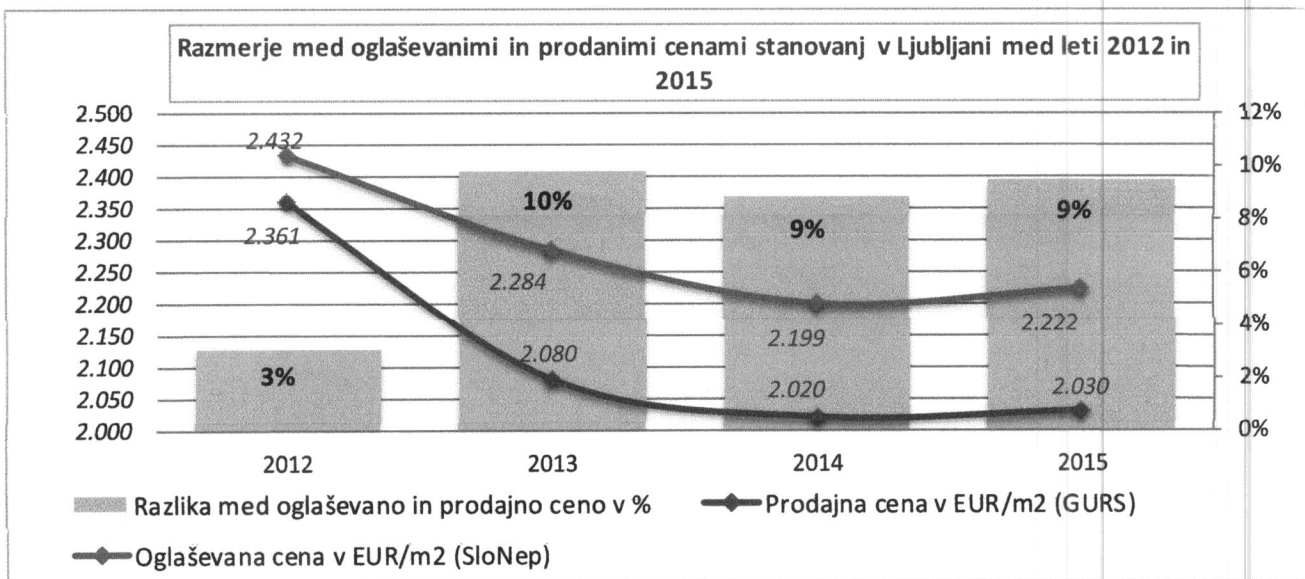
### – Datum transakcije

Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin ugotavljamo, da se zemljišča ne prodajajo za prvo ponujeno ceno, ampak je dejanska transakcijska cena ob izvedeni prodaji običajno od 10% do 15% nižja od oglaševane. Uporabil sem tudi prilagoditev za datum transakcije, saj so se večinoma nepremičnine v preteklih letih prodajale po višji ceni.

## Razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami nepremičnin

- *Razlika med oglaševano in prodajno (pogodbeno) ceno nepremičnine je običajno rezultat pogajanj med prodajalcem in kupcem. V večini primerov je prodajna oz. pogodbeno cena nepremičnine nižja od oglaševane.*
- To sem ponazorili v grafu spodaj, kjer sem analiziral razmerje med oglaševanimi in prodajnimi cenami stanovanj v Ljubljani. Za podlago analize sem vzel podatke o prodajnih vrednostih rabljenih stanovanj (GURS) ter podatke spletnega portala SloNep, ki spremlja gibanje oglaševanih cen stanovanj. Dobljeni razkorak med oglaševanimi in realiziranimi cenami se je v zadnjem obdobju povečal. Pomemben razlog je zagotovo rahlem izboljšanju gospodarskih razmer, v katerih so se zopet oddaljila pričakovanja prodajalcev in investitorjev.
- Iz spremljanja ponudb pri nepremičninskih agencijah in drugih posrednikih nepremičnin **ugotavljamo, da so prodajne oz. pogodbene cene nepremičnin (ne glede na tip nepremičnine) običajno od 10% do 15% nižje od oglaševanih.**





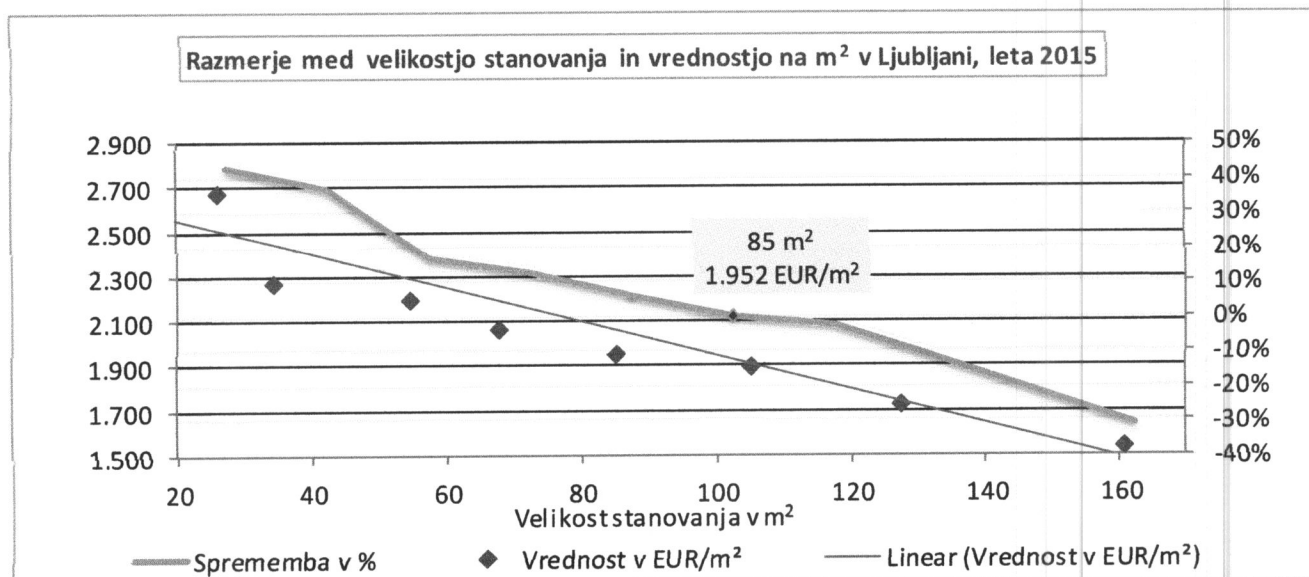
## – Lokacija in dostopi

Prilagoditve zaradi razlik v lokaciji nisem opravil, saj so bile vse primerljive prodane nepremičnine v neposredni okolici ocenjevane nepremičnine.

## – Velikost prostorov / zemljišča

Običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto (m<sup>2</sup>) odvisna tudi od velikosti. Cene na enoto so običajno obratno sorazmerne velikosti nepremičnine. To je splošno poznano za stanovanja in hiše, običajno pa je tudi pri poslovnih nepremičninah in zemljiščih. Regresijska analiza vzorca transakcij s stanovanji je potrdila zgornjo trditev. Upoštewane prilagoditve so izračunane glede na izvedeno analizo povezav med velikostjo in vrednostjo na enoto. Če se uporabi negativna prilagoditev, to pomeni, da je primerljiva nepremičnina manjša od ocenjevane, in obratno.

Iz analize kupoprodajnih transakcij s stanovanji v Ljubljani, leta 2015 sledi, da najvišje cene na kvadratni meter površine dosegajo manjša stanovanja (garsonjere), najnižje pa večja stanovanja. Vijolična točka prikazuje srednjo vrednost, ki predstavlja stanovanje s površino 85 m<sup>2</sup>, prodano za 1.952 EUR/m<sup>2</sup>





# OCENJEVANJE VREDNOSTI



## - Funkcionalnost / Namenska raba

Pomemben vpliv pri ocenjevanju zemljišč je celovitost posesti in njena namenska raba (dovoljenost gradnje / razvoj zemljišča). Večja kot je razdrobljenost posesti, nižjo tržno vrednost ima zemljišče. Glede na to, da namenska raba predmetnih parcel ne dovoljuje izgradnje stanovanjskih in poslovnih prostorov je potrebno narediti prilagoditev iz naslova namenske rabe zemljišča. V okolici (ožji in širši) se namreč zemljišča z isto namensko rabo glede na predviden OPPN ni prodalo. Pripravil sem analizo, kjer sem skladno z metodo „primerjave parov“ ugotovil odstotek znižanja vrednosti realiziranih prodaj zemljišč, ki so imela omejena dovoljenja gradnje glede pozidave stanovanjsko/poslovne gradnje in le to prenesel na predmetno lokacijo. Odstotek ne glede na absolutne vrednosti drugih območij lahko apliciram v predmetni analizi, saj je „discount“ izražen v odstotkih padca SS-e in podobnih območij glede na BT, BC in ostala stavbna območja z drugo namensko rabo. Z analizo ugotovim, da se za znižanje vrednosti zaradi specifične namenske rabe lahko uporabi 30%.

Med izbranimi nepremičninami sem kot izbor za primerjavo pred prilagoditvami vzel samo eno nepremičnino, ki se trenutno oglašuje na spletnem portalu [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), ki jo predstavim spodaj. Vse ostale nepremičnine pa so bile že realizirane prodaje na trgu. Oglaševana nepremičnina je po namenski rabi podobna in je na območju pred časom že bilo nogometno igrišče

Vir: [https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/mosnje-ob-gradu-podvin-posesest\\_5411425/](https://www.nepremicnine.net/oglas-prodaja/mosnje-ob-gradu-podvin-posesest_5411425/)

Prodaja, posest, drugo: MOŠNJE, OB GRADU PODVIN, 3089 m<sup>2</sup>

50,00 €/m<sup>2</sup> Izračun kredita



Izbrane nepremičnine in izvedba prilagoditev na ocenjevano:

Prilagoditev izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin		Primerjiva 1		Primerjiva 2		Primerjiva 3		Primerjiva 4		Primerjiva 5		Primerjiva 6	
Ocenjevana nepremičnina		Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.	Prilag.
Lokacija	Križe	Mošnje		ZVIRČE		BISTRICA		Senično		Žiganja vas		Križe	
Tip nepremičnine	zemljišče	zemljišče		zemljišče		zemljišče		zemljišče		zemljišče		zemljišče	
Vir podatka (ETN)		OGLAS		302930		288960		160594		302572		311928	
Katastrska občina		Mošnje		ZVIRČE		BISTRICA		SENIČNO		ŽIGANJA VAS		KRIŽE	
Številka parcel		162/7		42/9		224/7 224/5		310/3 309/1 310/4		368/2 368/3		75/3	
Prodajna cena (EUR)		154.450		35.000		200.000		70.000		31.740		80.000	
Prodajna cena (EUR/m <sup>2</sup> )		50,00		58,33		49,99		81,78		30,00		79,84	
Obseg nepremičninskih pravic	absolutne	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%	absolutne	0,0%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%	tržni	0,0%
Vrsta transakcije	ocena vrednosti	prodaja	-10,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%
Datum transakcije	datum ocenjevanja	OGLAS	0,0%	21-11-16	0,0%	16-08-16	0,0%	13-06-14	2,5%	30-11-16	0,0%	07-02-17	0,0%
Mikro lokacija	Križe, ob Osnovni šoli (RETNJE)	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	slabše	5,0%	podobno	0,0%
Velikost zemljišča (m <sup>2</sup> )		8.987	-5,0%	600	-15,0%	4.001	-5,0%	856	-15,0%	1.058	-16,0%	1.002	-16,0%
Namembnost / Razvoj zemljišča	Stavbno zemljišče BC (šport in rekreacija)	Stavbno zemljišče BC (šport in rekreacija)	0,0%	Stanovanjska raba - SS	-30,0%	IG- Gospodarske cone	-15,0%	Stanovanjska raba - SS	-30,0%	ZS - Površine za oddih / ni gos. objektov	15,0%	Stanovanjska raba - SS	-30,0%
Komunalna opremljenost	NE (v bližini)	isto	0,0%	isto	0,0%	isto	0,0%	isto	0,0%	slabše	5,0%	isto	0,0%
Celovitost posesti	celovito	celovito	0,0%	celovito	0,0%	celovito	0,0%	celovito	0,0%	celovito	0,0%	celovito	0,0%
Konfiguracija terena	ravno	ravno	0,0%	ravno	0,0%	ravno	0,0%	ravno	0,0%	ravno	0,0%	ravno	0,0%
Geo-morfološke posebnosti	brez	brez	0,0%	brez	0,0%	brez	0,0%	brez	0,0%	brez	0,0%	brez	0,0%
Urejenost soseske	urejena	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%
Urejenost dovozov	urejeni	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%
Splošen vtis	dober	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%	podobno	0,0%
Kumulativna prilagoditev			-15,0%		-45,0%		-20,0%		-42,5%		9,0%		-46,0%
Indikacijska vrednost (EUR)		131.283		19.250		160.000		40.250		34.597		43.200	
Indikacijska vrednost (EUR/m <sup>2</sup> )		43		32		40		47		33		43	
Ocenjena vrednost (EUR/m <sup>2</sup> )													



---

SKLEPNE UGOTOVOITVE OCENJEVALCA VREDNOSTI

---

# Sklepne ugotovitve ocenjevalca vrednosti



## Ugotovitve ocenjevanja vrednosti:

Predmetne nepremičnine (dve parceli), ki sta predmet ocenjevanja vrednosti, predstavljata del sklopa parcel, ki ležijo v območju „Posebnih območij stavbnih zemljišč z oznako (B) oziroma z oznako podrobne namenske **rabe BC**. Območje je skladno z *Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič*, objavljenem v Uradnem listu Republike Slovenije št. 35 dne 13.05.2016, namenjeno **športnim aktivnostim oziroma centrom (objekti) povezanih s športom**.

Enota urejanja prostora predmetno območje uvršča v območje KRŽ 10 (Križe – Šola) za katerega skladno s 141. in 142 členom veljajo Posebni pogoji **zaradi predvidenih OPPN**. To predmetno območje (predmetni parceli) je osnovno namenjeno izgradnji nogometnega igrišča. Predviden je tudi objekt za šport, vendar pa naj se nogometno igrišče locira na sredino območja.

Ne glede na funkcionalno celoto parcel opisanega območja (BC) sta predmetni parceli lahko prodajljivi samostojno neodvisni od ostalih dejavnikov, ki bi vplivale na prodajo/nakup ostalih parcel (273/2; 281/55 281/37, in 281/1), ki so del iste namenske rabe s predvidenim OPPN. Glede na isto namensko rabo opisanih parcel se pa sicer predvideva, da bo nogometno igrišče urejeno na celotnih parcelah območja, saj bo le tako bo glede na fizične gabarite parcel območja to izvedljivo.

Opozorim Naročnika, da bo predmetni parceli težje prodati kot samostojni parceli, saj v naravi fizično parceli nista skupaj in bi težko vsaka zase uresničevala predvideno namensko rabo, ki bi jo želel kupec doseči z nakupom takih parcel. Zaradi navedenih dejstev realizirana cena ob prodaji lahko zaniha v določenem razponu glede na pogajanja še bolj kot pri ostalih tipih nepremičnin (stanovanja, hiše....).

Za potrebe izvedbe Poročila o oceni vrednosti sem preveril možnost in primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki so predvideni v MSOV. Glede na izsledke analize trga nepremičnin in drugih ugotovitev ter ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevane nepremičnine (opisano zgoraj), sem pri oceni vrednosti zemljišča uporabil **metodo primerljivih prodaj**, ki je v obravnavanem primeru najprimernejša metoda ocenjevanja. Nabavnovrednostnega načina ni možno uporabiti, saj na zemljiščih ni izboljšav. Tudi na donosu temelječ način v predmetnih nepremičninah ni izvedljiv. Pri uporabi načina tržnih primerjav je potrebno ob pregledu in analizi nepremičninskega trga ugotoviti, da je znanih dovolj kvalitetnih ter aktualnih podatkov za korektno ocenitev vrednosti na osnovi tržnih podatkov oz. podatkov o nedavno izvedenih transakcijah. Prav tako, je način tržnih primerjav najbolj **direkten kazalec** tržne vrednosti pravic na nepremičninah, saj je namen ocenjevanja potencialna prodaja oziroma interes ugotoviti tržno vrednost pravic na nepremičnin.

Končni sklep o oceni vrednosti lastninske pravice na predmetnih nepremičnini je kot napisano utemeljen z uporabo načina tržnih primerjav, saj menim, da je uporabljen način tako po namenu, kot tudi po zanesljivosti podatkov na katerih temelji ocena, najprimernejši.

**Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov, analiz, predpostavk, trenutnih razmer na nepremičninskem trgu, ki so vsebovane v okviru izračunov, indikacijo vrednosti ocenjevanih nepremičninskih pravic na predmetni nepremičnini izražam kot vrednost zemljišča na enoto (kvadratni meter) na dan 31.03.2017 :**

**40 EUR/m<sup>2</sup>**

Marko Nemanič, univ.dipl.ekon.  
POOBlašČENI OCENJEVALEC  
VREDNOSTI NEPREMIČNIN



---

IZJAVA POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI  
NEPREMIČNIN

---

# Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin



Marko Nemanič, podpisnik tega poročila, pri najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;
- kakorkoli materialno ali drugače nisem povezan s predmetom ocenjevanja vrednosti ali stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti;
- sem sposoben prevzeti nalogo ocenjevanja vrednosti.
- so informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, pri čemer poudarjam, da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila,
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede premoženja, ki se ocenjuje ter tudi nimam osebnih interesov ali pristranskosti glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče,
- plačilo za storitve v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- je ocena vrednosti izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti,
- imam strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem osebno temeljito pregledal predmet ocenjevanja vrednosti.

Mošnje, 18.04.2017

**Marko Nemanič, univ.dipl.ekon.**

**POOBLAŠČENI OCENJEVALEC**

**VREDNOSTI NEPREMIČNIN**





---

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA  
OCENJEVALCA

---



## SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-1/16-140

Datum: 21. 9. 2016

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 21. 9. 2016 izdal

## ODLOČBO.

MARKU NEMANIČU, rojenemu 15. aprila 1982 v Kranju, stanujočemu v Radovljici, Mošnje 54

se izda

### DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

#### Obrazložitev

Marko Nemanič je 20. 7. 2016 vložil zahtevek za izdajo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Marko Nemanič izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka 90. člena Zakona o revidiranju, zato mu Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Na podlagi drugega odstavka 90. člena in drugega odstavka 48. člena zakona o revidiranju velja dovoljenje za delo dve leti od dokončnosti odločbe. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Marko Nemanič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

#### Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo v upravnem sporu pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 45/02 in 71/06) je bila plačana 21. 7. 2016.

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovníku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik  
Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT  
ZA REVIZIJO  
Ljubljana, Dunajska cesta 106



---

UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA

---



1. Potrdilo o namenaki rabi zemljišča
2. Atlas okolja ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))
3. EuroMts ([www.mtsdata.com/content/data/public/isi/fixing/](http://www.mtsdata.com/content/data/public/isi/fixing/)).
4. Evidenca trga nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>)
5. Google zemljevidi (<https://www.google.si/maps>)
6. 7. Nepremičnine.net (<http://www.nepremicnine.net/>)
8. Mestna občina Ljubljana (<http://www.ljubljana.si/si/mol/>)
9. PEG gradbeni portal (<http://www.peg-online.net/>)
10. Register nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>)
11. SLONEP (<http://www.slonep.net/>)
12. Statistični urad Republike Slovenije (SURS) (<http://www.stat.si/StatWeb/>)
13. Trg nepremičnin (<http://www.trgnepremicnin.si/>)
14. UMAR (<http://www.umar.gov.si/>)
17. Zbirka vrednotenja nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>)
18. Zemljiška knjiga (<https://evlozisce.sodisce.si>)
19. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10)
20. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013. International Valuation Standards council.
21. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/2004)
22. Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 106/13)
23. Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti; SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. (Uradni list RS, št. 106/13)
24. 25. Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14)
26. Zakon o davku na nepremičnine (Uradni list RS št. 101/13 in 22/14 – odl. US)
27. Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS št. 117/2006 s spremembami in dopolnitvami)
28. Zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97, 98/99-odl. US, 1/2000-odl. US, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1)
30. Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08)
31. Friedman J., Ordway N., 1989. Income property Appraisal and Analysis. American society of Appraisers.
32. Gračanić S., 2012. Nabavnovrednostni način-praktični primeri. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
33. Kratnar J., 2012. Ocenjevanje vrednosti zemljišč. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
34. Kratnar J., 2012. Vrednotenje stavbnega zemljišča. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.