

JANEZ FAJFAR univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec in cenilec
Brezje pri Tržiču 57, 4290 Tržič

[Signature]

OBČINA TRŽIČ	
Prejeto: 20-02-2017	DM: 206
Šifra zadeve: 478-79/2014	Pril.: / Vred.: /

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ ZA IZGRADNJO NOGOMETNEGA IGRIŠČA KRIŽE



Tržič, 16.02.2017



IZJAVA

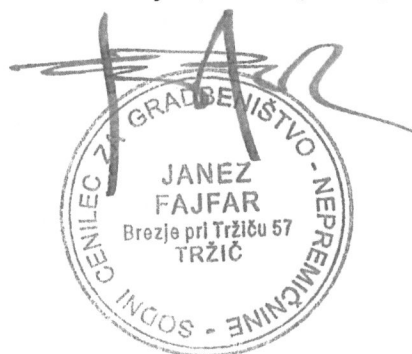
Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- prikazane analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to objektivne in nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja poročila,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- imam strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti predmeta vrednotenja;
- sem opravil osebni pregled ocenjevanih nepremičnin;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- ocena vrednosti je izdelana v skladu s SPS 2 in MSOV 2013.

Imenovanje: MP št. 165-04-513/00 z dne 26.01.2004

Datum: 16.02.2017

Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.



1. POVZETEK:

1.1. Predmet cenitve:

Ocena tržne vrednosti stavbnih zemljišč parc.št. 273/2, 281/52, 281/55 - del, 281/38, 281/37, 281/1, vse k.o. 2147 Križe, na katerih je predvidena izgradnja nogometnega igrišča.

V cenitvi je ocenjena vrednost zemljišča za enoto 1 m².

1.2. Seznam ocenjevanih zemljišč in zemljiškoknjižni podatki:

Zap. št.	Parcelna številka	Katastrska občina	Površina zemljišča (m ²)	Lastništvo
1.	273/2	2147 Križe	375	Splošno ljudsko premoženje
2.	281/52	2147 Križe	1971	Matic Aljančič do 1/1
3.	281/55	2147 Križe	469 (110)	Kmetijsko gozdarska zadruga Tržič, z.o.o. do 1/1
4.	281/38	2147 Križe	7016	Matic Aljančič do 1/1
5.	281/37	2147 Križe	4716	Marjan Rozman do 1/2 Majda Kern do 1/6 Drago Česen do 1/3
6.	281/1	2147 Križe	1561	Marjan Jazbec do 1/1

1.3. Naročnik cenitve:

Naročnik cenitve je Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič.

1.4. Namen cenitve:

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti zemljišča za uporabo v postopkih odkupa.

1.5. Lokacija:

Ocenjevana zemljišča se nahajajo v naselju Križe v bližini osnovne šole.

1.6. Izdelovalec cenitve:

Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad., Brezje pri Tržiču 57, Tržič, sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko, gradbeni objekti, stavbna zemljišča in nepremičnine, cenilec s certifikatom Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo, imetnik potrdila o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij.

1.7. Datum ogleda: 16.02.2017

1.8. Datum poročila: 16.02.2017

1.9. Datum vrednotenja: 16.02.2017

1.10. Standard vrednosti:

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine sem uporabil kot standard vrednosti tržno vrednost.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

2. UPORABLJENI PREDPISI IN DRUGI PRIPOMOČKI

- 2.1. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013
- 2.2. Piso - Občina Tržič
- 2.3. Zemljiškoknjižni izpiski
- 2.4. Lokacijska informacija za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih št. 35000-0008/2017-5 (203)
- 2.5. Spletni portal Cenilec

3. OBSEG IN POSTOPEK DELA

3.1. Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika),
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

3.2. Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:

- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
- pregledal sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina,
- upošteval sem Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti – Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.

4. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

4.1. Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni 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 taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

4.2. Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.

- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja – izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

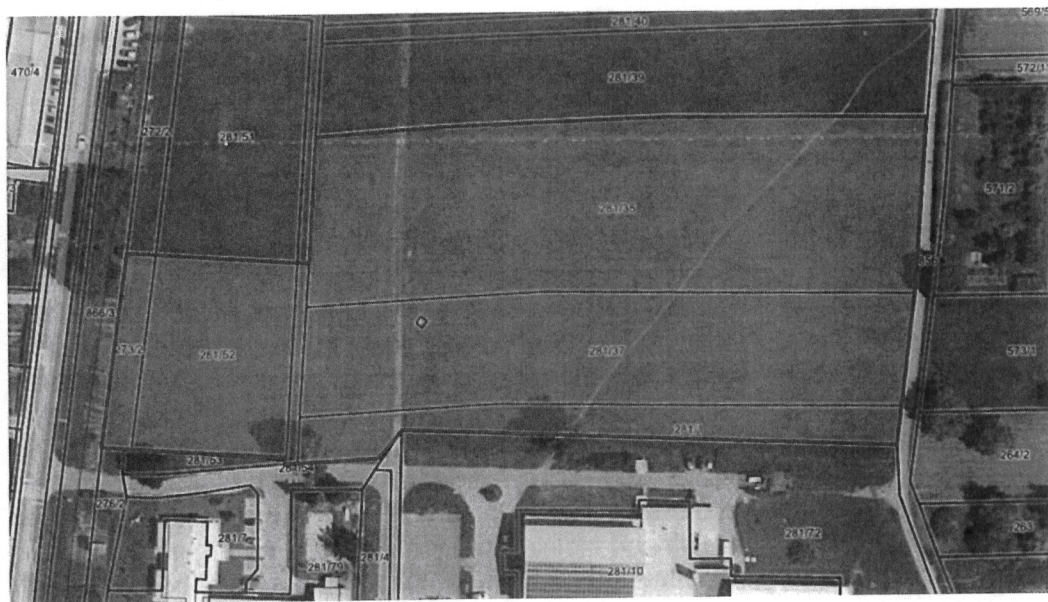
4.3. Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk in omejitev:

- ocena vrednosti je podana za enoto (1 m²) zemljišča; končna vrednost zemljišč se bo izračunala na osnovi površine posameznega zemljišča in ocenjene vrednosti za enoto;

5. SPLOŠNI PODATKI

Predmet cenitve so stavbna zemljišča parc.št. 273/2, 281/52, 281/55 - del, 281/38, 281/37, 281/1, vse k.o. 2147 Križe, na katerih je predvidena izgradnja nogometnega igrišča. Na osnovi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzič (Ur.l.RS, št. 35/16, 74/16) so vsa zemljišča po namenski rabi stavbna, v območju športni centri (BC), za katero je predvideno urejanje z občinskim podrobnim načrtom.

V cenitvi je ocenjena tržna vrednost zemljišča za enoto (1 m²).



6. CENITEV

6.1. OCENA TRŽNE VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

Tržna vrednost stavbnega zemljišča je ocenjena z načinom tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav - nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- najti informacije realiziranih prodaj ali ponudb primerljivih posesti na ustreznem trgu, z jasno in kritično analizo teh informacij,
- informacije o cenah iz drugih poslov je treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla, podlago vrednosti ter vseh predpostavk, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti,
- logično analizirati prilagojene vrednosti in presoja tržne vrednosti.

Izbrana je fizična enota za primerjavo - cena za 1 m² zemljišča, ki je najbolj pogosta pri sporazumevanju med udeleženci na trgu.

Prilagoditve se opravi zaradi razlik med vsako izmed primerljivih posesti in obravnavano posestjo. Prilagoditve se opravi na prodajnih cenah primerljivih posesti tako, da se ugotovi, kakšna bi bila verjetna cena posesti, če bi imela primerljiva prodana posest enake lastnosti kot ocenjevana posest. Prilagoditve se opravi z vidika, kako bi razlike na trgu ovrednotil tipičen kupec. Na splošno ima proces prilagajanja eno izmed treh osnovnih oblik: absolutne prilagoditve v denarnih zneskih, odstotne prilagoditve in vesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve se lahko opravijo na osnovi neodvisnih pozitivnih in negativnih predznakov ali na kumulativni osnovi. Neodvisne odstotne prilagoditve se uporabljajo, če gre za lastnosti, ki jih najemniki ocenjujejo kot neodvisne od drugih prilagoditev, odstotne prilagoditve na kumulativni osnovi pa pri prilagajanju lastnosti, ki vplivajo ena na drugo.

Izbor kriterijev za primerjavo

Pri tej metodi sem uporabil podatke o prodaji štirih primerljivih zemljišč. Podatke o prodajah sem dobil na spletnem portalu Cenilec.

V primerjavi sem uporabil sledeče kriterije:

- lokacija zemljišča v regiji
- lokacija zemljišča v naselju
- raba in razvoj zemljišča
- komunalna opremljenost
- površina zemljišča

Opis primerljivih prodaj

Zemljišče 1:

- zemljišče se nahaja na obrobju naselja Žiganja vas, občina Tržič
- parc.št. 368/2, 368/3 k.o. Žiganja vas
- prodaja 11/2016 (vir: Prodajna pogodba št. 478-73/2014/12(206))
- raba zemljišča: zemljišče je stavbno, raba za oddih in rekreacija, gradnja objektov na zemljišču ni dovoljena,
- površina zemljišča je 1058 m²
- razvoj zemljišča: zemljišče je stavbno zazidano
- zemljišče je pravokotne oblike; dostop je delno urejen; komunalne naprave so v bližini
- lokacija je dobro osončena
- cena zemljišča 30,00 EUR/m²

Zemljišče 2:

- zemljišče se nahaja v naselju Zvirče, občina Tržič
- parc.št. 42/9 k.o. Zvirče;
- prodaja na prostem trgu 11/2016 (vir: Cenilec, ID posla 302930)
- zemljišče je stavbno (zazidljivo), primerno za izgradnjo stanovanjske hiše
- raba zemljišča je stanovanjska
- površina zemljišča je 600 m²
- razvoj zemljišča: zemljišče še ni pripravljeno za gradnjo
- zemljišče je trapezne oblike, ravno
- komunalni priključki: cesta ob parceli, komunalni priključki so ob parceli
- cena zemljišča 58,33 EUR/m².

Zemljišče 3:

- zemljišče se nahaja v naselju Križe, v bližini ocenjevanih zemljišč
- parc.št. 262/3 k.o. Križe
- prodaja na prostem trgu 10/2013 (vir: Prodajna pogodba št. 478-0058/2012-396)
- zemljišče je stavbno
- raba zemljišča: območje za rekreacijo - teniško igrišče
- površina zemljišča je 908 m²
- razvoj zemljišča: zemljišče se nahaja v območju zazidljivih zemljišč;
- zemljišče je pravokotne oblike, ravno, komunalni priključki so v bližini
- cena zemljišča 31,59 EUR/m².

Zemljišče 4:

- zemljišče se nahaja v naselju Križe, Retnje
- parc.št. 463/3 k.o. Križe
- prodaja 2/2015 (vir: Cenilec, ID posla 200361)
- zemljišče je stavbno (zazidljivo),
- raba zemljišča je stanovanjska, zaokrožitev stavbne parcele
- površina zemljišča je 108 m²,
- razvoj zemljišča: zemljišče se nahaja v območju zazidljivih zemljišč, zemljišče še ni pripravljeno za gradnjo
- zemljišče v naravi predstavlja ozek pas ob dveh stranicah sosednje stavbne parcele
- cena zemljišča 60,00 EUR/m².

Tabela prilagoditev

Primerjalni kriteriji	Lastnosti ocenjevanega zemljišča	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Ponudbena cena			30,00		58,33		31,59		60,00
Čas prodaje		0%	30,00	0%	58,33	2%	32,22	0%	60,00
Lokacija v regiji	Križe - Retnje	Slabše 5%	1,50	Enako 0%	0,00	Enako 0%	0,00	Enako 0%	0,00
Lokacija v naselju	ob OŠ Križe	slabše 5%	1,50	Slabše 10%	5,83	Enako 0%	0,00	Slabše 5%	3,00
Raba in razvoj zemljišča	stavbno zemljišče, za rekreacijo	Slabše 4%	1,20	Boljše -40%	- 23,33	Enako 0%	0,00	Boljše -40%	- 24,00
Komunalna oprema	komunalna oprema je v bližini	slabše 5%	1,50	Enako 0%	0,00	Enako 0%	0,00	Slabše 5%	3,00
Površina zemljišča	povprečno 3000 m ²	1058 m ² -10%	- 3,00	600 m ² -15%	- 8,75	908 m ² -10%	- 3,22	108 m ² -17,5%	- 10,50
Skupaj			32,70		32,08		29,00		31,50
Uteži			25%		25%		25%		25%
Ocena			31,30 EUR/m ²						

Zaključek indikativne ocene vrednosti zemljišča po tržnem pristopu

Indikacijske vrednosti so v sprejemljivem razponu. Za indikativno oceno vrednosti zemljišča upoštevam dobljeno povprečno prilagojeno vrednost.

Tržna vrednost stavbnega zemljišča parc.št. 273/2, 281/52, 281/55 - del, 281/38, 281/37, 281/1, vse k.o. 2147 Križe znaša na enoto:

31,30 EUR/m²

7. ZAKLJUČEK

V poročilu o ocenjevanju vrednosti so ocenjena zemljišča parc.št. 273/2, 281/52, 281/55 - del, 281/38, 281/37, 281/1, vse k.o. 2147 Križe, na katerih je predvidena izgradnja nogometnega igrišča.

Tržna vrednost stavbnih zemljišč parc.št. 273/2, 281/52, 281/55 - del, 281/38, 281/37, 281/1, vse k.o. 2147 Križe znaša na enoto:

31,30 EUR/m²

Tržič, 16.02.2017

Cenitev izdelal:
Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.

