



Jože Stopar
Sodni cenilec
ŠtefetoVA 20a, 4208 Šenčur

041 802 545

POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI LASTNINSKE PRAVICE

PREDMET POROČILA : **ZEMLJIŠČE**
1970 – 381/1 do $\frac{1}{4}$, 1970 – 381/3 do $\frac{1}{4}$,
1970 – 382/1 do $\frac{1}{4}$, 1970 – 382/12 do $\frac{1}{4}$,
1970 – 1211/6 do $\frac{1}{2}$, 1970 – 1023/136 do
 $\frac{1}{4}$,

KRAJ : **K.O. 1970 MLEDNIK**

NAROČNIK POROČILA : **OKRAJNO SODIŠČE V LJUBLJANI**

ZADEVA : **I 3261/2018**

DATUM : **25. 05. 2022**

1 OBSEG DELA (MSOV 101)

(a) Identifikacija in status ocenjevalca

JOŽE STOPAR diplomirani organizator - menedžer, inženir gradbeništva.

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

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

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

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

(b) Identifikacija naročnika

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Ljubljani.

(c) Identiteta drugih predvidenih uporabnikov

Predvideni uporabnik cenitve je naročnik.

(d) Predmet ocene vrednosti

Obravnavana posest predstavlja v naravi kmetijsko zemljišče, večji del je namenjen površinam za oddih in rekreacijo.

(e) Valuta ocenjevanja vrednosti

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

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

(f) Namen ocenjevanja vrednosti

Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za potrebe ugotovitve vrednosti zemljišča.

(g) Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je tržna vrednost po MSOV 2022.

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

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

(h) Datumi ocenjevanja vrednosti

Datum ocene vrednosti:	25. 05. 2022
Datum priprave poročila:	20. 05. 2022 – 25. 05. 2022
Datum ogleda na mestu:	20. 05. 2022

(i) Vrste in obseg dela

- Pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino.
- Opravili smo ogled nepremičnine in sestavin, ki so predmet ocene vrednosti na obravnavani lokaciji.
- Proučili smo vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine: pravice drugih do uporabe, prepovedi uporabe, dana jamstva v obliki

nepremičnine, najemne pogodbe, rezervacije, obvezujoče dogovore, druge pogodbe, obvezujoče izjave, posebne obdavčitve, predpise ali druge podobne omejitve.

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

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

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

(k) Pomembne predpostavke in/ali posebne predpostavke

- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda in ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste.
- Morebitne lastnosti in napake, ki jih ob običajnem pregledu ni opaziti (npr. skrite napake) in na katere ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v ocenjevanje.
- Površine prostorov so bile povzete po podatkih GURS.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino.
- Zbrani podatki in informacije o tržnih transakcijah so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Za eventualne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki ne prevzemam odgovornosti.
- Napovedovanje bodočih dogodkov ali pogojev je izvedeno na osnovi preteklih trendov in opazovanju trga z analitično presojo glede nadaljevanja teh trendov. V primeru močno spremenjenih tržnih razmer in okoliščin prodaje se lahko tržna vrednost razlikuje od ocenjene.
- V ceni upoštevamo stanje objekta ob ogledu.

- Predpostavljamo, da vodi komunalne in energetske infrastrukture potekajo po trasah, kot so bile zakoličene na dan ogleda in ne ovirajo gradnje na zemljišču.
- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.

(l) Vrsta poročila

Poročilo je izdelano v obsežni opisni obliki v enem izvodu.

Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

(m) Omejitve uporabe, razširjanja in objave poročila

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

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

Pri vrednotenju smo upoštevali naslednje predpise in standarde:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022;
- Basel II (Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij);
- Standard SIST EN 9836;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti;
- Potrjujemo, da smo ocenili primernost vseh vhodnih podatkov.

(l) Načini ocenjevanje vrednosti in utemeljitev

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

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

2. TEHNIČNI PODATKI IN CENITEV

Lokacija

Parcele ležijo zahodno od golf igrišča Smlednik.

Opis

Zemljišče je ravno, razen zadnje parcele, ki je delno v naklonu.

Parcela št. 381/1 je trikotne oblike, namenjena površinam za oddih in rekreacijo. Parcela št.

381/3 je pravokotne oblike, leži ob parceli št. 381/1, namenjena površinam za oddih in

rekreacijo. Parcela št. 382/1 je trapezne oblike, najboljše kmetijsko zemljišče. Parcela št.

382/12, je oblike pokončnega razvlečenega trikotnika in je namenjena površinam za oddih in

rekreacijo. Parcela št. 1211/6 je manjša parcela namenjena površinam za oddih in rekreacijo.

Parcela št. 1023/136 je v naravi v obliki črke U. Namenjena površinam za oddih in rekreacijo.

V naravi gozd, ki obroblja del golf igrišča.

Ž

Površina

381/1	v izmeri	9.630 m ²	delež 1/4	v izmeri	2.407,50 m ²
381/3	v izmeri	227 m ²	delež 1/4	v izmeri	56,75 m ²
382/1	v izmeri	14.325 m ²	delež 1/4	v izmeri	3.581,25 m ²
382/12	v izmeri	91 m ²	delež 1/4	v izmeri	22,75 m ²
1211/6	v izmeri	4 m ²	delež 1/2	v izmeri	2,00 m ²
1023/136	v izmeri	30.384 m ²	delež 1/4	v izmeri	7.596,00 m ²

3. OCENA VREDNOSTI

3.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

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

Izbor primerljivih prodaj, ponudb

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

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

Omejili smo se na prodaje podobnih zemljišč v Občini Meddvode med 1.01.2020 in 25.05.2022.

Za ocenjevane nepremičnine smo pri oceni vrednosti uporabil kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m² tlorisne površine zemljišča.

Primerljive nepremičnine

Površine za rekreacijo

1. prodaja 29. 11. 2021 632.661

Prodana površina 442 m²

Parcela 390/18 k.o. 1939 Dobeno

Cena 15,05 EUR/m²

2. prodaja 19. 06. 2021 549.039

Prodana površina 1.130 m²

Parcela 861/8 k.o. 1961 Trzin

Cena 7,64 EUR/m²

3. prodaja 21. 04. 2021 540.587

Prodana površina 911 m²

Parcela 390/3 k.o. 1939 Dobeno

Cena 14,98 EUR/m²

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV					
	k.o. 1970	Ocenjevana	primerljive nepremičnine		
			1	2	3
Primerljive			1939 390/18	1961 861/8	1939 390/3
ELEMENTI PRODAJE	prodajna vrednost (EUR/m ²)		15,05	7,64	14,98
	datum prodaje		29.11.2021	19.06.2021	21.04.2021
			1,000	1,000	1,000
	vrsta transakcije	cenitev	prodaja	prodaja	prodaja
			1	1	1
	obseg nepremičninskih pravic		enako	enako	enako
			1	1	1
	prodajni pogoji		tržni	tržni	tržni
			1	1	1
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	lokacija		podobna	slabša	podobna
			1,00	1,30	1,00
	oblika		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	velikost	Od 4 m ² do 30.384,00	442,00	1.130	911
			1,00	1,00	1,00
	opremljenost		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	uporabnost		podobna	slabša	podobna
			1	1,2	1
obremenjenost - služnost	ne	ne	ne	ne	
			1	1	1
OSTALO					
faktor prilagoditve			1,000	1,560	1,000
cena z relativnimi prilagoditvami (EUR/m ²)			15,05	11,92	14,98
uteži (%)			33	33	34
IZRAČUNANA IZHODIŠČNA VREDNOST		13,99	4,97	3,93	5,09
ZAOKROŽENA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE EUR/m² :					14,00

Izvedba prilagoditev

Ker so nepremičnine med seboj zelo podobne, izvedem prilagoditve zaradi lokacije in uporabnosti.

Komentar

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

Prilagojene vrednosti vseh treh primerljivih poslov odstopajo zelo malo.

Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav znaša na dan 25. 05. 2022 14,00 EUR/m² tlorisne površine zemljišča.

Površine za kmetijstvo

1. prodaja 11. 10. 2021 583.308

Prodana površina 9.598 m²

Parcela 253 k.o. 1973 Medvode

Cena 6,50 EUR/m²

2. prodaja 26. 10. 2020 532.670

Prodana površina 3.055 m²

Parcela 288/1 k.o. 1979 Žlebe

Cena 10 EUR/m²

3. prodaja 23. 03. 2020 499.314

Prodana površina 1.670 m²

Parcela 316 k.o. 1970 Smlednik

Cena 6 EUR/m²

Izvedba prilagoditev

Ker so nepremičnine med seboj zelo podobne, izvedem prilagoditve zaradi datuma prodaje in uporabnosti.

Komentar

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

Prilagojene vrednosti vseh treh primerljivih poslov odstopajo zelo malo.

Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav znaša na dan 25. 05. 2022 6,30 EUR/m² tlorisne površine zemljišča.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV					
	k.o. 1970	Ocenjevana	primerljive nepremičnine		
			1	2	3
Primerljive			1973 253	1979 316	1970 316
ELEMENTI PRODAJE	prodajna vrednost (EUR/m2)		6,50	10	6,00
	datum prodaje		11.10.2021	26.10.2020	23.03.2020
			1,000	1,030	1,040
	vrsta transakcije	cenitev	prodaja	prodaja	prodaja
			1	1	1
	obseg nepremičninskih pravic		enako	enako	enako
			1	1	1
	prodajni pogoji		tržni	tržni	tržni
			1	1	1
FIZIČNE ZNAČILNOSTI	lokacija		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	oblika		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	velikost	14.325,00	9.598,00	3.055	1.670
			1,00	1,00	1,00
	opremljenost		podobna	podobna	podobna
			1,00	1,00	1,00
	uporabnost		podobna	boljša	podobna
			1	0,6	1
obremenjenost - služnost	ne	ne	ne	ne	
			1	1	1
OSTALO					
	faktor prilagoditve		1,000	0,618	1,040
	cena z relativnimi prilagoditvami (EUR/m2)		6,50	6,18	6,24
	uteži (%)		33	33	34
	IZRAČUNANA IZHODIŠČNA VREDNOST	6,31	2,15	2,04	2,12
ZAOKROŽENA VREDNOST OCENJEVANE NEPREMIČNINE EUR/m2 : 6,30					

3.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI

V postopku ocenjevanja tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah smo preverili primernost uporabe vseh treh načinov s pripadajočimi metodami.

Po pregledu in analizi podatkov pridobljenih od naročnika, podatkov trga nepremičnin in strokovne literature smo ugotovili, da imamo dovolj kvalitetnih podatkov samo za izvedbo načina tržnih primerjav.

Na podlagi vsebine tega poročila, opravljenih analizah, preverjanju podatkov in izračunu indikativnih vrednosti ter upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk ocenjujemo, da je tržna vrednost lastninske pravice na ocenjevanih nepremičninah, na dan 25. 05. 2022 zaokroženo enaka :

Parcela št. 381/1 v deležu	2.407,50 m ² x 14,00 EUR/m ² =	33.705,00 EUR
Parcela št. 381/3 v deležu	56,75 m ² x 14,00 EUR/m ² =	794,50 EUR
Parcela št. 382/1 v deležu	3.581,25 m ² x 6,30 EUR/m ² =	22.561,88 EUR
Parcela št. 382/12 v deležu	22,75 m ² x 14,00 EUR/m ² =	318,50 EUR
Parcela št. 1211/6 v deležu	2,00 m ² x 14,00 EUR/m ² =	28,00 EUR
Parcela št. 1023/136 v deležu	7.596,00 m ² x 14,00 EUR/m ² =	106.344,00 EUR

4. LITERATURA

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2022
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti
- Pojasnila strokovnega sveta inštituta
- Vrednost nepremičninskih pravic Slovenski inštitut za revizijo, avg. 2007 (dr. Igor Pšunder, mag.)
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2)
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2)
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2)
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ)
- študijsko gradivo izobraževanja za pridobitev strokovnih znanj za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti (SIR, 2010)
- www.surs.si
- www.umar.gov.si
- www.globalpropertyguide.com
- <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
- <http://www.trgnepremicnin.si/en/trgoskop>
- <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
- http://www.mf.gov.si/si/delovna_podrocja/davki_in_carine/sprejeti_predpisi/
- http://sodisce.si/javne_knjige/zemljiska_knjiga/
- <http://www.peg-online.net/>
- www.nepremicnine.net
- www.gohome.si

5. IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti lastninske pravice na nepremičnini;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Šenčur, maj 2022

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