



Celovška 69/c, 1000 Ljubljana  
telefon: 01/505-31-44  
041/660-899  
telefon, faks: 01/519-54-22  
TRR: 2900 0005 5503 645  
ID za DDV: SI25301691  
e-mail: grad.inzeniring@siol.net

## POROČILO O OCENI VREDNOSTI št. 0101150/2019

Ocenitev vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini ID 2004 542/1,  
ID 2004 542/5 in ID 2004 542/6  
po parcelaciji z dne 18. 12. 2019 parc. ID 2004-542/9 in ID 2004 542/8  
trgovina TUŠ JURČEK na naslovu Zalarjeva cesta 19, Borovnica



Ljubljana, dne 11. 2. 2020

P o d p i s ocenjevalcev :

Karin Fincinger, inž. gradb., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine ter izvedenka  
gradbene stroke z licenco SICGRAS št. GR 033

Jože Šeme, inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec gr.stroke

## Spremno pismo

Na osnovi:

- naročila Občine Borovnica,
- izpiska iz e-zemljiške knjige,
- podatkov iz GURS,
- ogleda na kraju samem v januarju mesecu 2020,
- zaključka izdelave skice z dne 18. december 2019, ki jo je izdelala Geodetska družba d.o.o., ki prikazuje parcelne številke po parcelaciji in ki so predmet prodaje,
- podatkov iz »CGS cenilec«,

sem izdelala oceno vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini, katastrska občina 2004 Borovnica, parcela 542/9, ID znak parcela 2004 542/9 v površini 906 m<sup>2</sup> in katastrska občina 2004 Borovnica, parcela 542/8, ID znak parcela 2004 542/8 v površini 488 m<sup>2</sup>. Na parceli parc št. 542/9 je zgrajena stavba št. 1037 – nepremičnina na naslovu Zalarjeva cesta 19, 1353 Borovnica in predstavlja trgovino TUŠ JURČEK, Zalarjeva cesta 19, Borovnica.

Rezultati ocene vrednosti so prikazani v nadaljevanju poročila.

Zemljiškoknjžni izpisek eZK se nahaja v prilogi, prav tako tudi podatki iz baze MOP – GURS. Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2017 opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju lokacije nepremičnine, trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja ocenjujem, da je vrednost lastninskih pravic na nepremičnini na dan ogleda, brez DDV :

**267.235,00 €**

Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve ni dovoljeno.

V kolikor imate glede poročila o oceni vrednosti, njegove vsebine ali zaključkov, kakršnokoli vprašanje, vas prosim, da me o tem obvestite. Glede vseh nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na poročilo, ki je pred vami.

Cenilec za točnost podatkov iz javnih evidenc, ne odgovarja.

Opomba: Nekatera mnenja temeljijo na izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev.

P o d p i s o ocenjevalcev :

Karin Fincinger, inž. gradb., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine ter izvedenka  
gradbene stroke z licenco SICGRAS št. GR 033

Jože Šeme, inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec gr.stroke

	Stran
<b>VSEBINA</b>	
Naslovna stran	1
Spremno pismo	2
Vsebina	3
Kazalo tabel	4
Povzetek pomembnih dejstev, sklepov in ocen ter končne ocene	5
1. UVODNI DEL	6
1.1. Izjava ocenjevalca	6
1.2. Kvalifikacije ocenjevalca	6
1.3. Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov	7
1.4. Uvodne obrazložitve in predstavitev projekta cenitve	8
1.4.1. Predmet ocene vrednosti	8
1.4.2. Zemljiškoknjižni podatki	8
1.4.3. Lastnik nepremičnine	8
1.4.4. Naročnik ocene vrednosti	8
1.4.5. Vrsta vrednosti	8
1.4.6. Namen ocenjevanja	8
1.4.7. Cenilec	8
1.4.8. Datum ogleda in veljavnost	8
1.4.9. Datum cenitvenega poročila	8
1.4.10. Predpostavke in omejitve	8
1.4.11. Definicije pojmov	10
1.4.12. Načini ocenjevanja vrednosti	12
1.4.13. Dokončna vrednost	14
1.4.14. Uporabljeni viri	14
2. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV	15
2.1. Trg nepremičnin v Sloveniji	15
2.2. Opis in analiza nepremičnine	17
2.2.1. Lokacija	17
2.2.2. Komunalna opremljenost zemljišča	18
2.2.3. Objekt in prostori	18
2.2.4. Računska površina po GURS-u	18
3. OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREM. na dan ogleda	18
3.1. Način tržnih primerjav	19
4. USKLADITEV NAVEDB VREDNOSTI IN OCENA DOKONČNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC	22
5. ZAKONI IN DRUGI UPORABLJENI PREDPISI	23
6. PRILOGE :	24
- zk izpiski	

<b>KAZALO TABEL</b>		<b>Stran</b>
Tabela 1:	Prikaz realiziranih tržnih cen trgovskih nepremičnin	20
Preglednica 8:	Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija letno 2015 - 2018	15
Preglednica 9:	Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 - 2018	16
Slika 9:	Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem(v €), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, leto 2015 - 2018	16

## **Povzetek pomembnih dejstev, sklepov in ocen ter končne ocene**

Naročnik: Občina Borovnica, Paplerjeva ulica 22, 1353 Borovnica

Obrazložitev plomb in hipotek ni predmet tega cenitvenega poročila.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2017 opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017.

Tržna vrednost je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Uporabljen je en način ocenjevanja in sicer način tržnih primerjav, saj zagotavlja najverjetnejšo oceno tržne vrednosti trgovine v skladu z Mednarodnimi standardi.

V poročilu o oceni vrednosti ni prikazana najgospodarnejša raba, ker je to sedanja raba.

Ocena po načinu primerljivih prodaj je utemeljena na realiziranih prodajah stanovanjskih hiš. Izvedejo se prilagoditve.

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

- 1) Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, ki jo je strokovni svet SIR-a na seji dne 21.12. 2010 sprejel na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) ter na podlagi soglasja Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-32/2010 z dne 28. 9. 2010,
- 2) Zakon o revidiranju (ZRev-2),
- 3) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017),
- 4) Slovenski poslovno-finančni standardi št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2, Uradni list RS št. 106/2013),
- 5) drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in
- 6) predpisi, izdani na njihovi podlagi;
- 7) slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- 8) kodeks poklicne etike sodnega cenilca
- 9) metodološka gradiva Inštituta in priročniki Inštituta.
- 10) strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini);
- 11) splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v tuji praksi.

Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno skrivnost, zato je zaupne narave. Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve, ni dovoljeno.

## **1. UVODNI DEL**

### **1.1. Izjava ocenjevalca**

Podpisana ocenjevalca, avtorja tega poročila o oceni vrednosti pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavlja:

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjameva in zaupava v njihovo točnost;
- da so vse prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so prikazane v tem poročilu;
- da nimava sedanjih ali prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, kakor tudi da nisva pristranska glede fizičnih ali pravnih oseb, ki jih to poročilo zadeva;
- da plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni bilo vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali na doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov iz tega poročila;
- da je bila nepremičnina, ki je predmet tega ocenjevanja, osebno pregledana;
- da nama pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal strokovne pomoči;
- da so analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter je to poročilo sestavljeno v skladu s pravili stroke;
- da so avtorske pravice zavarovane in da veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi tega poročila.

**P o d p i s** ocenjevalcev :

Karin Fincinger, inž. gradb., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine ter izvedenka gradbene stroke z licenco SICGRAS št. GR 033

Jože Šeme, inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke

### **1.2. Kvalifikacije ocenjevalca**

Karin Fincinger, inž. gradb.

- strokovni izpit s področja gradbene stroke, št. odločbe 406/74 z dne 18. 2. 1975, RS, Ministrstvo za gospodarske dejavnosti, Ljubljana;
- tržno vrednotenje 2003« pri Ministrstvu za pravosodje;
- vrednotenje nepremičnin za potrebe bank, št. odločbe 705-361/2009, z dne 24. 6. 2009, Ministrstvo za pravosodje;
- licenca Združenja SICGRAS št. licence G 033

Jože Šeme inž. gradb.

- imenovanje za sodnega izvedenca in cenilca z odločbo Temeljnega sodišča v Ljubljani, št. Su 8/90-112 z dne 08.10.1991;
- imenovanje za sodnega cenilca z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 165-04-960/00 z dne 06.04.2004;
- imenovanje za sodnega izvedenca z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 165-04-960/00 z dne 06.04.2004
- tržno vrednotenje 2003« pri Ministrstvu za pravosodje;
- licenca Združenja SICGRAS št. licence – G 011;
- Izpopolnjevalni seminar sodnih izvedencev in sodnih cenilcev – vrednotenje nepremičnin za potrebe bank (RS Ministrstvo za pravosodje

### 1.3.Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

Kot naročnik naloge

i z j a v l j a m,

- da so vsi posredovani podatki in informacije, ki sem jih podal izvajalcu v zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnine točni in ne zavajajoči;
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
  - ogled nepremičnine,
  - identifikacijo naročnika,
  - identifikacijo predmeta cenitve,
  - identifikacijo izvajalca,
  - namen ocene vrednosti,
  - podlago vrednosti,
  - datum ocene vrednosti,
  - omejitvene pogoje,
  - skladnost izdelave poročila z MSOV 2017,
  - dva pisna izvoda poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Ljubljana, dne 11. 2. 2020

Občina Borovnica

#### 1. 4. Uvodne obrazložitve in predstavitev projekta cenitve

1.4.1.	<b>Predmet ocene vrednosti</b>	Ocena vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini trgovina TUS JURČEK na naslovu Zalarjeva cesta 19, 1353 Borovnica
--------	--------------------------------	--

#### 1.4.2. Zemljiškooknjižni podatki

k.o.	ID znak nepremičnine	p.c.	št. stavbe	Površina zemljišča v m <sup>2</sup>
2004 Borovnica	2004 542/9	542/9	-	906
2004 Borovnica	2004 542/8	542/8	-	488

1.4.3.	<b>Lastnik nepremičnine</b>	JURČEK, trgovsko podjetje, d.o.o., Zalarjeva cesta 19, 1353 Borovnica
1.4.4.	<b>Naročnik ocene vrednosti</b>	Občina Borovnica, Paplerjeva ulica 22, 1353 Borovnica
1.4.5.	<b>Vrsta vrednosti</b>	izračun vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini - trgovina TUŠ JURČEK
1.4.6.	<b>Namen ocenjevanja</b>	ugotovitev vrednosti zaradi prodaje
1.4.7.	<b>Cenilec</b>	GRAD INŽENIRING d.o.o., Celovška cesta 69 c, Ljubljana - Karin Fincinger, inž.gradb, Podgorje 46, Kamnik z izpitom »Tržno vrednotenje 2003« pri Republiki Sloveniji, Ministrstvu za pravosodje
1.4.8.	<b>Datum ogleda in veljavnost</b>	11. 10. 2019, januar 2020 11. 2. 2020
1.4.9.	<b>Datum cenitvenega poročila</b>	11. 2. 2020

#### 1.4.10. Predpostavke in omejitve

##### Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo o oceni vrednosti, se nanašajo le na zadevo ocene vrednosti in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika oziroma avtorja.
- V postopku izdelave cenitve sem se opirala na podatke in informacije ki sem jih pridobila iz javnih evidenc, podatke o primerljivih nepremičninah in podatke nepremičninskih agencij,
- Nepremičnina je vrednotena na podlagi upoštevanja dejanskega stanja,
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena,
- Lastnik (naročnik) tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celotnega poročila,



- Lastnik (naročnik) tega poročila ali njegove kopije nima pravice uporabe posameznega dela ali celotnega poročila za noben drug namen, razen za namen, za katerega je to poročilo izdelano, v kolikor predhodno ne dobita pisne privolitve izdelovalca poročila (cenilca),
- Izdelovalec tega poročila ni dolžan sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila oziroma ni dolžan podajati nikakršnih obrazložitev celote ali dela poročila brez skupnega dogovora naročnika in izdelovalca poročila,
- Izdelava poročila o oceni vrednosti (vrednotenje) je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer pomeni ocenjena vrednost pravice na nepremičnini, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti, informacijo naročniku o vrednosti tako ocenjene pravice na nepremičnini,
- Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja o vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini so znanje in izkušnje ter poznavanje zakonitosti nepremičninskega trga ocenjevalca vrednosti pravice na nepremičnini.

### **Posebne predpostavke in omejitve**

- Podatki o površinah obravnavane nepremičnine so povzeti na podlagi podatkov iz GURS,
- Podatki o površini zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnini so povzeti na podlagi eZK izpiskov in baze MOP,
- Podatki o površinah primerjanih nepremičnin so povzeti na podlagi podatkov GURS, ki so javno dostopni, iz portala cgs cenilec ali iz lastnih evidenc. Podatki imajo določeno odstopanje pri natančnosti,
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum ocene vrednosti,
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme smatrati kot tako,
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari,
- Poročilo o oceni vrednosti ni podvrženo vplivu znižanja prodajnih cen s strani investitorja zaradi morebitnih finančnih težav ali krajšemu času trženja zaradi zagotovitve denarnih sredstev do določenega roka,
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura posla (npr. vir finančnih sredstev) transakcije in drugih vzrokov, vezanih na samo transakcijo,
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta,
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja,
- Površine v poročilu niso prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836, ki neto tlorisno površino deli na uporabno, tehnično in komunikacijsko, kar pa za samo oceno vrednosti ni bistveno. Uporabljene so površine, ki so objavljene na spletni strani GURS, ker po izjavi naročnika odgovarjajo dejanskemu stanju.

#### 1.4.11. Definicije pojmov

- MSOV so opredeljeni kot Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, International Valuation Standards Committee (IVSC), 2017.
- Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.
- Nabavnovrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
- Vrednost – ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.
- Dobro ime – vsaka prihodnja gospodarska korist, ki izhaja iz podjetja, deleža v podjetju ali iz uporabe skupine sredstev, ki ni deljiva.
- Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.
- Neopredmeteno sredstvo – nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi.
- Naložbene nepremičnine – nepremičnina, kot je zemljišče ali objekt ali del objekta ali oboje, ki jo poseduje lastnik, da mu prinaša najemnine ali za zvišanje vrednosti kapitala ali oboje, ne pa za:
  - (a) uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali
  - (b) prodajo v rednem poslovanju.
- Vrednost za naložbenika – vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.
- Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
- Tržna najemnina – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu premoženje na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med povezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.
- Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnosti blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja.
- Da bi lahko presodili o najverjetnejši ceni, ki bi bila plačana za neko sredstvo, je temeljnega pomena razumeti obseg trga, na katerem bi s tem sredstvom trgovali. Razlog za to je dejstvo, da bo cena, ki jo je mogoče doseči, odvisna od števila kupcev in prodajalcev na določenem trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Kupci in prodajalci morajo imeti dostop do tega trga, da lahko vplivajo na ceno.
- 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).

- Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom (nepremičnino).
- 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.
- Posebni kupec – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.
- Posebna vrednost – znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za posebnega kupca.
- Sinergijska vrednost – dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti.
- Posest, povezana s trgovanjem – vsaka vrsta posesti, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.
- Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.
- Nepremičnina je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, ki so jih postavili ljudje (npr. zgradbe in izboljšave na zemljišču). Nepremičnine vključujejo vse pritekline pod zemljo in nad njo.
- Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.
- Predpostavka je opredeljena kot domneva, ki velja za resnično. Predpostavka vključuje dejstva, ki vplivajo na predmet ocenjevanja ali način ocenjevanja, vendar morda ni primerna za preverjanje.
- Kapitalizacija je opredeljena kot pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v nekem časovnem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.
- Mera kapitalizacije je opredeljena kot obrestna mera ali mera donosa, po kateri se letni čisti dobiček iz naložbe kapitalizira, da se določi vrednost kapitala na določen dan.
- Gospodarska zastarelost je opredeljena kot izguba vrednosti zaradi dejavnikov zunaj obravnavanega sredstva – spremembe v konkurenčnosti ali uporabi zemljišč v sosedstvu.
- Datum ocenjevanja vrednosti je opredeljen kot datum, na katerega se nanaša mnenje ocenjevalca vrednosti.
- Najgospodarnejša uporaba je opredeljena kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katero se ocenjuje.
- Multiplikator donosa je opredeljen kot razmerje med prodajno ceno ali vrednostjo premoženja in povprečnim letnim donosom.
- Premoženje je opredeljeno kot pravna zasnova, ki vsebuje vsa upravičenja, pravice in koristi, povezane z lastništvom.
- Datum poročila je opredeljen kot datum ocenjevanja vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti.
- Denarni tok je opredeljen kot dejanski ali ocenjeni obdobjni čisti donos, ki ga tvorijo pritoki in odtoki pri poslovanju.
- Diskontna mera je opredeljena kot mera donosa, uporabljena za pretvorbo denarnega zneska, danega ali prejetega v prihodnosti, v sedanjo vrednost.
- 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.

- 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, njegov strošek za kupca.

Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.
- Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.
- Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti).
- Zemljišče je opredeljeno kot zemeljska površina, prostor pod njo in prostor nad njo. Lastništvo in pravice iz tega naslova do določena v vsaki državi posebej.
- Zahtevana donosnost je tista zahtevana stopnja donosa, ki jo investitor od investicije pričakuje.
- Nezasedenost pomeni čas, ko ocenjevana ali primerljiva nepremičnina ni zasedena (oddana oziroma najeta).
- Neizterljivost pomeni, da stroška najema ni mogoče izterjati oziroma obstaja zelo velika verjetnost, da ta znesek najemnik ne bo nikoli plačal najemjemalcu.
- Efektivni prihodek pomeni znesek potencialnega prihodka iz najemnin, zmanjšanega za odbitke za nezasedenost in neizterljivost.
- Stanovitni dobiček pomeni vrednost, ki je rezultat poslovnega leta, po odštetju vseh stroškov (odhodkov) od vseh prihodkov.
- Stalni stroški so vsi tisti stroški, ki zapadejo v plačilo, ne glede na to, ali je nepremičnina v uporabi oziroma zasedena ali nezasedena.
- Koristnost je sposobnost nepremičnine, da zadovolji potrebe uporabnika na določenem mestu in v določenem času.
- Tržna vrednost na dan ocene vrednosti pomeni oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja z upoštevanjem fizičnih in pravnih elementov v takratnem trenutku in brez domnevnih pogojev, domnev in kvalifikacij, do datuma, ko je vrednotenje pripravljeno.

#### **1.4.12 Načini ocenjevanja vrednosti:**

Pri oceni vrednosti so upoštevani Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV).

Omenjeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja za objekte :

- način tržnih primerjav,
- na donosu zasnovan način  
in
- nabavnovrednostni način.

Ocena tržne vrednosti predmetne nepremičnine je izdelana na podlagi naslednjega načina:

- 1) način tržnih primerjav

Način :

- 2) na donosu zasnovan način
- 3) nabavno vrednostni način

nista upoštevana, ker za izdelavo ni dovolj podatkov.

## **Definicija načinov ocenjevanja vrednosti:**

### **Način tržnih primerjav**

Z načinom tržnih primerjav določimo tržno vrednost ocenjevane nepremičnine na osnovi analize in primerjav transakcij oziroma prodaj s podobnimi nepremičninami, s katerimi so se že opravile transakcije oziroma se trenutno prodajajo na trgu.

Način temelji na predpostavki, da racionalni in obveščeni kupec ali investitor ne bo pripravljen za kupnino plačati več, kot je najnižja cena, izračunana za neko drugo nepremičnino enake koristnosti.

Način tržnih primerjav ima običajno tri stopnje in sicer :

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin;
- preveriti je potrebno podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro;
- prilagoditi je potrebno razlike med vsako izmed primerljivih prodaj nepremičnin in in obravnavano nepremičnino.

Prilagoditve oziroma vse razlike do ocenjevane nepremičnine ovrednotimo in prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine. Proces prilagajanja nam da rezultat, za koliko bi se primerljivo nepremičnino prodalo, če bi imela enake lastnosti, kot obravnavana nepremičnina.

Pri izračunu tržne vrednosti lastninskih pravic sem uporabila podatke o opravljenih transakcijah podobnih nepremičnin, katere sem analizirala in prilagodila glede na čas prodaje, stanje, lokacijo, namen prodaje, financiranje in razvojno stopnjo zemljišča.

Za izračun tržne cene je bil uporabljen način tržnih primerjav. Analiziran je bil trg nepremičnin na območju Občine Borovnica, Brezovica in Logatec, ker na območju Občine Borovnica ni bilo primerljivih prodaj.

### **Na donosu zasnovan način**

Na donosu zasnovan način ocenjevanja nepremičnin temelji na ocenjevanju sedanje vrednosti bodočih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje premoženja. Tehnika na donosu zasnovanega načina pri ocenjevanju nepremičnin temelji na principu obrestnih obresti. Izračun temelji na pričakovanih letnih donosih.

Na donosu zasnovan način pri ocenjevanju nepremičnin temelji na njeni produktivnosti. Ocenjevanje višine bodočega prihodka (najemnin) je v osnovi ocena sedanje vrednosti bodočih pričakovanih donosov.

V danem primeru ni uporabljen ta način ocene vrednosti, ker za ta način ni bilo dovolj podatkov.

### **Nabavno vrednostni način**

Ta način zahteva oceno tekočih reprodukcijskih stroškov za izgradnjo nove nepremičnine. Od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost stavbnega zemljišča. Zemljišče se oceni, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

#### *Ocena reprodukcijskih stroškov :*

Ocena reprodukcijskih stroškov je izdelana na osnovi podatkov o izgradnji podobnih nepremičnin in upoštevanjem cen gradbenih materialov in storitev, ki trenutno veljajo v gradbeništvu. Pri oceni reprodukcijskih stroškov so bili uporabljeni primerljivi podatki o stroških izgradnje nove nepremičnine. Pri tem so bili upoštevani: gradbena izvedba in izvedba instalacij ocenjene nepremičnine.

Za izračun tržne vrednosti ni uporabljen ta način ocene vrednosti, ker ni bilo dovolj ustreznih podatkov.

#### **1.4.13. Dokončna vrednost:**

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju lokacije nepremičnine, trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja ocenjujem, da je vrednost lastninskih pravic na nepremičnini na dan oglada, brez DDV :

**267.235,00 €**

#### **1.4.14. Uporabljeni viri:**

- Podatki o površini nepremičnine,
- Ogled nepremičnine,
- Informacije, pridobljene na trgu nepremičnin,
- Zemljiška knjiga,
- Zemljiški kataster,
- Kataster stavb,
- Podatki iz osebne arhiva,
- GURS,
- Spletni portal PEG.nepremičnine,
- Spletni portal [www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si).
- Portal »cgs cenilec«

## 2. PREDSTAVITEV SPLOŠNIH GOSPODARSKIH PODATKOV

### 2.1. Trg nepremičnin v Sloveniji (Vir : GURS, marec 2019 - Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019)

Cene stanovanjskih hiš<sup>4</sup> s pripadajočim zemljiščem so cenovno dno dosegle nekoliko prej kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, vendar so po obratu cen rasle počasneje. V lanskem letu so zrasle za okoli 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa za okoli 16 odstotkov. Najbolj so zrasle v prvi polovici leta 2018, potem pa začele padati in še vedno kažejo rahel trend upadanja.

Kljub visoki rasti cen v zadnjih treh letih so bile cene stanovanjskih nepremičnin še vedno pod rekordnimi iz leta 2008. Izjema je glavno mesto, kjer je bila rast cen daleč najvišja in so cene stanovanj in hiš že dosegle nove rekordne vrednosti.

Zaradi razmeroma velike razpršenosti gradnje stanovanjskih hiš v Sloveniji je koncentracija njihovih prodaj v večjih urbanih središčih precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Velikosti letnih vzorcev kupoprodaj hiš za analitična območja Kranj, Koper, Novo mesto, Murska Sobota, Nova Gorica, Krško in Brežice, Postojna, Sežana ter Slovenj Gradec so premajhne, da bi bile reprezentativne za analize ter primerjave ravni in gibanja cen. Za prikaz kazalnikov v poročilu smo zato izbrali le devet urbanih območij, kjer je bilo število evidentiranih kupoprodaj hiš v obdobju od leta 2015 do leta 2018 največje.

V izbranih analitičnih območjih je bilo v letih od 2015 do 2018 skupno evidentiranih okoli 40 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanjskih hiš. Okoli 10 odstotkov kupoprodaj je bilo evidentiranih na območju Okolice Ljubljane, v Ljubljani okoli 9 odstotkov, v Okolici Maribora okoli 7 odstotkov, v Mariboru in v Okolici Celja po okoli 4 odstotke, v Okolici Kranja 3 odstotke in po približno 2 odstotka v Celju in na območju Obale brez Kopra.

Preglednica 1 (v viru se nahaja pod preglednico 8):

PREGLEDNICA 8: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, letno 2015–2018	SLOVENIJA			
	2015	2016	2017	2018
Velikost vzorca	2.132	2.697	3.001	2.799
Povprečna pogodbeni cena (€)	<b>108.000</b>	<b>113.000</b>	<b>116.000</b>	<b>125.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1972	1973	1973	1974
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	153	155	160	163
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	910	900	910

(Vir : GURS, marec 2019 - Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019)

V letih od 2015 do 2018 so cene hiš v Sloveniji naraščale počasneje kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem na ravni države je leta 2018 znašala 125.000 evrov in je bila za okoli 16 odstotkov višja kot leta 2015. V primerjavi z letom 2017 je zrasla za 8 odstotkov. V obravnavanem obdobju je bilo zaznati trend naraščanja velikosti prodanih hiš tako, da se je povprečna površina hiše leta 2018 v primerjavi z letom 2015 povečala za približno 7 odstotkov. Če to upoštevamo, je bila relativna sprememba cen hiš s pripadajočim zemljiščem realno še nekoliko manjša, kot to kaže primerjava povprečnih pogodbenih cen.

<sup>4</sup> :Za izračun kazalnikov so upoštevane kupoprodaje rabljenih samostojnih in vrstnih hiš ter dvojčkov, s pripadajočim zemljiščem, na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Kot povprečne cene podajamo povprečne pogodbene cene hiš s pripadajočim zemljiščem, ker so cene na kvadratni meter hiše, zaradi velike raznovrstnosti glede na velikost prodanih hiš in pripadajočih zemljišč, lahko zavajajoče. Cene hiš s pripadajočim zemljiščem se tudi na trgu oblikujejo na enoto in ne na kvadratni meter hiše.

Preglednica 2 (v viru se nahaja pod preglednico 9):

**PREGLEDNICA 9:**

Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, letno 2015 – 2018

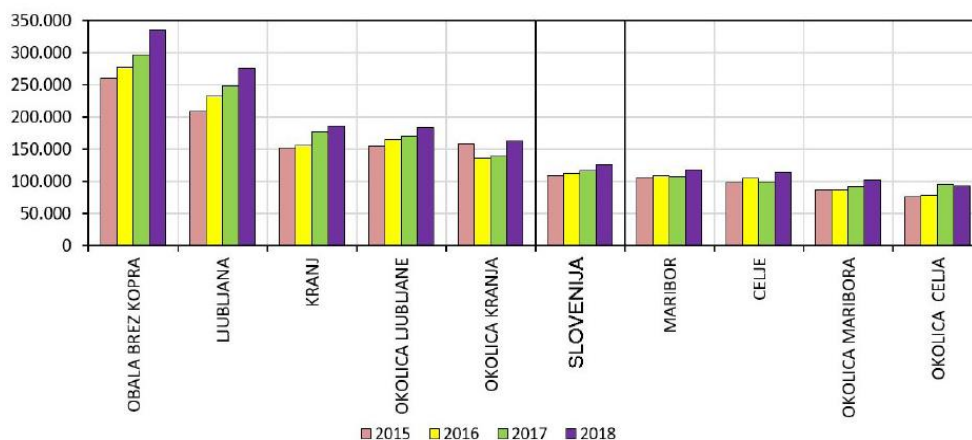
TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>				
Velikost vzorca	230	275	311	274
Povprečna pogodbeno cena (€)	<b>155.000</b>	<b>165.000</b>	<b>170.000</b>	<b>183.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980	1981
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	171	177	182	187
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	710	680	660	690
<b>LJUBLJANA</b>				
Velikost vzorca	221	259	258	218
Povprečna pogodbeno cena (€)	<b>208.000</b>	<b>232.000</b>	<b>248.000</b>	<b>276.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1968	1968
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	176	178	185	187
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	410	450	430	410
<b>OKOLICA MARIBORA</b>				
Velikost vzorca	123	184	205	187
Povprečna pogodbeno cena (€)	<b>86.000</b>	<b>86.000</b>	<b>91.000</b>	<b>102.000</b>
Leto izgradnje (mediana)	1978	1979	1986	1986
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	156	153	149	163
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	950	910	930	1040

V primerjavi z letom 2008, ko je bil v Sloveniji dosežen cenovni vrh, so bile cene hiš lani v povprečju še vedno nižje za 10 do 15 odstotkov. Cene hiš se še niso tako približale rekordnim vrednostim kot cene stanovanj, ker so v času krize padle bolj kot za stanovanja, po oživitvi nepremičninskega trga pa tudi počasneje naraščajo. Posebej viden je ta kontrast v Ljubljani, kjer so cene stanovanj v lanskem letu že dosegle novo rekordno vrednost, medtem ko so bile cene hiš v povprečju še vedno za četrtno nižje od tistih iz leta 2008.

Slika 1 (v viru se nahaja pod sliko 9):

**SLIKA 9:**

Povprečne cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v evrih), Slovenija skupno in izbrana tržna analitična območja, letno 2015–2018





## 2.2. Opis in analiza nepremičnine

Predmet ocene vrednosti je izračun tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičnin trgovini TUŠ JURČEK na dan ogleda, ki se nahaja v k.o. 2004 Borovnica parcela 542/9, ID znak parcela 2004 542/9 v površini 906 m<sup>2</sup> in katastrska občina 2004 Borovnica, parcela 542/8, ID znak parcela 2004 542/8 v površini 488 m<sup>2</sup>. Na parceli parc št. 542/9 je zgrajena stavba št. 1037 – nepremičnina na naslovu Zalarjeva cesta 19, 1353 Borovnica in predstavlja trgovino TUŠ JURČEK, Zalarjeva cesta 19, Borovnica.

Sama lokacija trgovine z zemljiščem se nahaja ob Zalarjevi cesti, ki je ena od mestnih ulic. Ob trgovini so tudi parkirišča za potrebe trgovine. V neposredni bližini ni drugih javnih parkirnih površin.

Del sedanje trgovine TUŠ je bil zgrajen leta 1890 in se v njem nahaja pisarna in priročno skladišče. Plošča nad pritličjem so opečni oboki med traverzami. Leta 1998 je bila zgrajena trgovina z mansardo in leta 2003 je bil zgrajen še prizidek k trgovini.

Leta 1998 je bil objekt zgrajen iz modularnih opečnih blokov. Predelne stene so bile zgrajene iz lahkih materialov. Plošča nad pritličjem je AB plošča. Nad pritličjem je zgrajena neizdelana mansarda (delno izolirana, brez instalacij) z dostopom po zunanjih stopnicah iz dvorišča in vgrajenimi okni. Ostrešje je lesena dvokapnica prekrita z betonskim strešnikom bramac. Žlebovi, odtočne cevi in obrobe so izdelani iz bakrene pločevine. Okna in vrata so izdelana iz mehkega lesa. Na oknih so senčila iz umetne mase. Tlaki so predvsem granitogres ploščice, v pisarni parket in v ostalih prostorih so izdelani epoxidni premazi. Okna so zastekljena z dvojno izolativno zasteklitvijo. Fasada je izdelana iz grobega in finega ometa in pleskana.

Leta 2003 je lastnik zgradil pritličen prizidek k obstoječi trgovini. Ostrešje so sočasno strešni nosilci iz lepljenih lesenih nosilcev, tako da nad prizidkom ni stropa. Kritina je bakrena pločevina in betonski zareznički. Okna so delno lesena in delno iz PVC. Zasteklitev je dvojna izolativna. Fasada je iz grobega in finega ometa.

Trgovina je priključena na vodovod, kanalizacijo, električno in ogrevanje iz lastne kotlovnice.

V pritličju trgovine TUŠ JURČEK se nahaja prodajalna, skladišče, sanitarije, garderobe za zaposlene, pisarne, kurilnica in komunikacijski prostori

Parkirišče za obiskovalce trgovine se nahaja med trgovino in Zalarjevo cesto.

V neposredni bližini ni vseh infrastrukturnih objektov.

### 2.2.1. Lokacija

- Vrsta naselja	razpršena stanovanjska gradnja
- Ocenjena oddaljenost od središča mesta (km)	do 5
- Ocenjena gostota prebivalstva (preb./ha)	do 100 pr./ha
- Vrsta javnega potniškega prometa	primestni
- Oddaljenost od objektov družbenega standarda (km)	do 5
- Oddaljenost od kulturnih in športnih objektov (km)	do 5

**Lastnosti, ki povečujejo ali zmanjšujejo vrednost obravnavane lokacije so :**

- lega zemljišča : v naselju razpršene stanovanjske gradnje
- oblika in naklon zemljišča : zemljišče je delno pravilne oblike in se nahaja v ravnini
- okolica (sosesčina) : povečan hrup je zaznan
- ekološka obremenjenost s hrupom in tresljaji zaradi težjega tranzitnega avtomobilskega prometa : je prisotna.

### 2.2.2. Komunalna opremljenost zemljišča

Individualna komunala		Kolektivna komunala	
- vodovod	x	- klima naprava	
- kanalizacija	x	- asfaltirana cesta	x
- elektrika	x	- robniki in pločniki	x
- ogrevanje - individualno	x	- zunanja parkirišča	x
- telefon		- meteorna kanalizacija	
- kabelska TV		- zelenice - lastne	x
- plinovod - priključek			

### 2.2.3. Objekt in prostori

- temelji	mešanica kamenja
- nosilni zidovi	mešanica kamenja in opeke
- streha	dvokapnica - dotrajana
- vrata, okna	lesena - dotrajana
- tlak	linolej, keram.pl., terazzo oz. beton

### 2.2.4. Računska površina po dejanski izmeri

PROSTOR	površina (m <sup>2</sup> )	Korekcijski f.	Korigirana površina	Površina brez k. f. (m <sup>2</sup> )
- pritličje	358,74		-	358,74
- neizdelana mansarda	107,60	0,30	-	107,60

## 3. OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINI na dan ogleda

Načini ocenjevanja lastninskih pravic na nepremičninah, ki temeljijo na tržnih zakonitostih najpogosteje opredelimo kot tradicionalne in sodobne tržne načine ocenjevanja nepremičninskih pravic. Tržne zakonitosti temeljijo na tržnih načelih – ponudbi, povpraševanju, trgu in najboljši uporabi nepremičnine. V procesu ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je potrebno najprej izbrati ustrezno vrsto oziroma standard vrednosti.

Pri oceni vrednosti je podlaga vrednosti različna in je odvisna od vsakokratnega namena cenitve. Podlaga vrednosti zato izhaja iz ciljev posameznega ocenjevanja vrednosti zato je na podlagi teh ciljev (ali cilja) potrebno opredeliti tudi načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic. Pri načinih gre za obliko oziroma postopek ocenitve, ki jih ocenjevalec uporabi pri pristopu ocenjevanja vrednosti določene nepremičnine.

Z uveljavitvijo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) velja hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, ki je zasnovana tako, da opredeljuje tri temeljne ravni standardov.

Vse tri ravni so podrobno opredeljene v pravilih stroke Slovenskega inštituta za revizijo. Standardi na prvi ravni se nanašajo na zakonodajo s področja ocenjevanja vrednosti, drugo temeljno raven predstavljajo pojasnila strokovnega sveta IR, metodološka gradiva in priročniki, tretja raven pa obsega domačo in tujo strokovno literaturo.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

### **3.1. Način tržnih primerjav**

#### **Predstavitev načina:**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Za oceno vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini na dan ogleda na osnovi podatkov, ki mi jih je posredoval naročnik, upoštevam vrednost zemljišča parc. št. 542/9 v površini 906 m<sup>2</sup> vključno s trgovino TUŠ JURČEK in parc. št. 542/8 v površini 488 m<sup>2</sup>.

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.

Na splošno so cenjene vrste premoženja primerjane s prodajo podobnih vrst premoženja, do katerih je prišlo na prostem trgu. Lahko se upošteva tudi ponudbe.

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičnini po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve/substitucije. To pomeni, da racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo.

Postopek dela pri ocenjevanju vrednosti pravice na nepremičnini po načinu tržnih primerjav je naslednji:

- 1) Zbrati oziroma pridobiti je potrebno podatke o primerljivih nepremičninah,
- 2) Tako zbrane podatke je potrebno preveriti, da se prepričamo, če odražajo tržne vrednosti (kar pomeni, da prodaja ni bila pod prisilo, da sta obe stranki imeli zadosti informacij), upoštevamo pa tudi način plačila, rok plačila in morebitne stroške financiranja,
- 3) Izvedemo prilagoditve med tako zbranimi primerljivimi nepremičninami glede na našo obravnavano nepremičnino.

Za analizo primerljivih prodaj sem pridobila podatke o prodaji primerljivih nepremičnin v zadnjem času oziroma o prodajah.

## Podatki o realiziranih cenah nepremičnin

Zaradi pomanjkanja podatkov o realiziranih tržnih cenah trgovskih in poslovnih površin v Občini Borovnica, za izračun upoštevam primerljive prodaje v Občini Logatec in Občini Brezovica ter upoštevam prilagoditve glede na lokacijo, možnosti uporabe predmetne nepremičnine – trgovine TUŠ JURČEK za predvideno dejavnost, možnosti nadzidave.....

V ceni/m<sup>2</sup> trgovskega objekta je že upoštevana površina zemljišča, na katerem je zgrajena nepremičnina oz funkcionalnega zemljišča.

V nadaljevanju upoštevam še prilagoditve glede na poselitvene okoliščine, lokacijo, namensko rabo prostora, razvoj zemljišča in komunalno ureditev ter na namen vrednotenja.

### a/ Izračun tržne vrednosti zemljišča

Tabela 1: Prikaz realiziranih tržnih cen zemljišč na območju Občine Borovnica

ID posla	Sest. posla	Pog. cena	Datum skl. p.	KO	KO	Parc. št.	Občina	Povr. parc.	Povpr. c. m/2	Pr.d.parc.
307.364	DS: 0; Z: 2	75.000	11.01.2017	2004	BOROVNICA	1883/2	BOROVNICA	268	43,25	1/1
307.364	DS: 0; Z: 2	75000	11.01.2017	2004	BOROVNICA	1915/2	BOROVNICA	1466	43,25	1/1
334.972	DS: 0; Z: 1	25.600	4.07.2017	2004	BOROVNICA	2080/103	BOROVNICA	792	32,32	1/1
393.416	DS: 0; Z: 1	10.000	17.08.2018	2004	BOROVNICA	271/2	BOROVNICA	186	53,76	1/1
406.155	DS: 0; Z: 2	80.000	16.11.2018	2004	BOROVNICA	664/1	BOROVNICA	1460	40,53	1/1
406.155	DS: 0; Z: 2	80000	16.11.2018	2004	BOROVNICA	664/12	BOROVNICA	514	40,53	1/1
436.180	DS: 0; Z: 1	35.533	5.06.2019	2004	BOROVNICA	1966/8	BOROVNICA	1153	30,82	1040/1153

### Način tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA	Borovnica	Borovnica	Borovnica
indikativna prodajna cena v m <sup>2</sup>	32,32	40,53	30,82
<b>Datum prodaje</b>	VII/2017	XI/2018	VI/2019
časovna prilagoditev	1,03	1,03	1,00
cena s prilagoditvijo	33,29	41,75	30,82
<b>Pogoji prodaje</b>			
prilagoditev za pogoje	slabši	slabši	slabši
	1,10	1,10	1,10
cena s prilagoditvijo	36,62	45,92	33,90
<b>Lokacija</b>			
prilagoditev za lokacijo	slabša	slabša	slabša
	1,10	1,10	1,10
cena/enoto s prilagoditvijo	40,28	50,51	37,29
<b>Fizične značilnosti</b>			
izraba površine	slabša	slabša	slabša
	1,05	1,05	1,05
dostop	slabši	slabši	slabši
	1,10	1,10	1,10
komunalna opremljenost	enaka	enaka	enaka
	1,00	1,00	1,00
prilagoditev za fizične značilnosti	1,15	1,15	1,15
cena/enoto s prilagoditvijo	46,32	58,09	42,89

<b>Uteži - procenti</b>	30,00	40,00	30,00
delež prodaje v ceni	13,90	23,24	12,87

**Prodajna cena za zemljišče v EUR** 50,00

vrednost zemljišča v EUR parc.št. 542/8 (osrednja območja centralnih dejavnosti)	488 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>	<b>24.400,00</b>
--	--------------------	------------------------	------------------

### ***b/Izračun tržne vrednosti trgovine TUŠ JURČEK***

Tabela 2: Prikaz realiziranih tržnih cen trgovskih oz.poslovnih prostorov na območju Občine Brezovica in Logatec

ID posla	Sest.p.	Pog.c.	Dat.sk.p.	Šifra KO	Št.st.	Št. d.st.	Občina	Ulica	H.št.	L.izgr.	NTP	Pr.d.	Pr.p.	cena/m2
359.723	DS: 1; Z: 2	50000	1.12.2017	2017	2085	6	LOGATEC	IOC ZAPOLJE III	5	2004	51,3	1/1	51	974,66
423.422	DS: 2; Z: 0	72000	25.02.2019	1703	428	1	BREZOVICA	Jezero	19	2002	118	1/1	118	611,21
423.422	DS: 2; Z: 0	72000	25.02.2019	1703	428	2	BREZOVICA	Jezero	19	2002	23,1	1/1	23	
427.407	DS: 6; Z: 3	109002	14.03.2019	2017	368	1	LOGATEC	Cankarjeva cesta	10	1980	84	1/4	84	
427.407	DS: 6; Z: 3	109002	14.03.2019	2017	368	2	LOGATEC	Cankarjeva cesta	10	1980	298	1/4	298	285,53
427.407	DS: 6; Z: 3	109002	14.03.2019	2017	2338	1	LOGATEC			1980	18	1/4	18	
427.407	DS: 6; Z: 3	109002	14.03.2019	2017	2339	1	LOGATEC			1980	12	1/4	12	
427.407	DS: 6; Z: 3	109002	14.03.2019	2017	348	1	LOGATEC	Tržaška cesta	13	1936	915	1/4	915	
427.407	DS: 6; Z: 3	109002	14.03.2019	2017	2337	1	LOGATEC			1980	200	1/4	200	
430.840	DS: 2; Z: 1	36333	28.03.2019	2015	454	2	LOGATEC	Tržaška cesta	130	2000	44,4	14/62	44	37,29
430.840	DS: 2; Z: 1	36333	28.03.2019	2015	454	1	LOGATEC	Tržaška cesta	130	2000	176	14/62	176	
438.925	DS: 1; Z: 0	139000	27.06.2019	2015	569	24	LOGATEC	Tržaška cesta	87B	1992	112	1/1	112	1246,64

#### **Način tržnih primerjav**

	<b>Logatec</b>	<b>Brezovica</b>	<b>Logatec</b>
indikativna prodajna cena v EUR	50.000	72.000	436.008
velikost primerlj. stanov. hiš v m <sup>2</sup>	51,00	118,00	1.527,00
cena na enoto v EUR/m <sup>2</sup>	980,39	610,17	285,53
datum prodaje	XII/2017	II/2019	III/2019
časovna prilagoditev	1,00	1,00	1,00
cena s prilagoditvijo v EUR/m <sup>2</sup>	980,39	610,17	285,53
pogoji prodaje			
prilagoditev za pogoje	enaki	enaki	enaki
	1,00	1,00	1,00
cena s prilagoditvijo v EUR/m <sup>2</sup>	980,39	610,17	285,53
lokacija	dobra	dobra	dobra
prilagoditev za lokacijo - etažnost	enaka	enaka	enaka
	1,00	1,00	1,00
cena na enoto s prilagoditvijo v EUR/m <sup>2</sup>	980,39	610,17	285,53
fizične značilnosti(ekonomska zastaranost)			
površina	manjša	manjša	večja
	1,10	1,10	0,90

dostop	slabši	slabši	slabši
	1,07	1,06	1,05
stopnja vzdrževanja	enaka	enaka	enaka
	1,00	1,00	1,00
komunalna opremljenost	enaka	enaka	enaka
	1,00	1,00	1,00
prilagoditev za fizične značilnosti	1,17	1,16	0,95
cena na enoto s prilagoditvijo v EUR/m <sup>2</sup>	1.147,06	707,80	271,26
uteži - procenti (%)	20,00	40,00	40,00
delež prodaje v ceni v EUR	229,41	283,12	108,50
povprečna vrednost pril.prodaj v EUR/m <sup>2</sup>		621,03	

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>TRŽNA VREDNOST LASTNINSKIH PRAVIC :</b>			
- dejanska površina pritličja (po izmerah)	<b>358,74</b>	<b>621,03</b>	<b>222.788,30</b>
- dejanska površina mansarde (po izmerah)	<b>107,60</b>	<b>621,03x0,3= 186,31</b>	<b>20.046,96</b>

## REKAPITULACIJA

vrednost zemljišča v EUR parc.št. 542/8 (osrednja območja centralnih dejavnosti)	488 m <sup>2</sup>	50,00 €/m <sup>2</sup>		<b>24.400,00 €</b>
vrednost trgovine z upošt. dejanske površine stavbe št. 1037 - pritličje	358,74 m <sup>2</sup> (pritličje)	621,03 €/m <sup>2</sup>		<b>222.788,30 €</b>
vrednost trgovine z upošt. dejanske površine stavbe št. 1037 - mansarda	107,60 m <sup>2</sup> (mansarda)	186,31 €/m <sup>2</sup>		<b>20.046,96 €</b>
<b>SKUPAJ vrednost trgovine TUŠ JURČEK :</b>				<b>267.235,26 €</b>

#### 4. USKLADITEV NAVEDB VREDNOSTI IN OCENA DOKONČNE VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju lokacije nepremičnine, trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja ocenjujem, da je vrednost lastninskih pravic na nepremičnini na dan ogleda, brez DDV :

**267.235,00 €**

## 5. ZAKONI IN DRUGI UPORABLJENI PREDPISI

- Slovenski poslovno finančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Uradni list RS št. 106/2018),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02) s popravki in dopolnitvami,
- Priporočila Društva sodnih izvedencev in cenilcev gradbene stroke pri Ministrstvu za pravosodje in Združenja sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke Slovenije,
- Stvarno pravni zakonik (Uradni list RS št. 87/2002- velja od 01.01.2003) in 91/2013,
- Zakon o revidiranju (Ur.l. RS št. 65/2008 in 63/2013 – SZ – K),
- Mednarodni standardi za vrednotenje 2019 (MSOV v originalu IVSC),
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 47/2004, 106/10, 91/12 in 2/15),
- Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP, Uradni list RS št. 80/2010, 106/2010, 57/2012),
- Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS št. 14/2007),
- Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih, (Uradni list RS št. 34/2011).

Ljubljana, dne 11. 2. 2020

P o d p i s o c e n j e v a l c e v :

Karin Fincinger, inž. gradb., cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine ter izvedenka  
gradbene stroke z licenco SICGRAS št. GR 033

Jože Šeme, inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec gr.stroke