



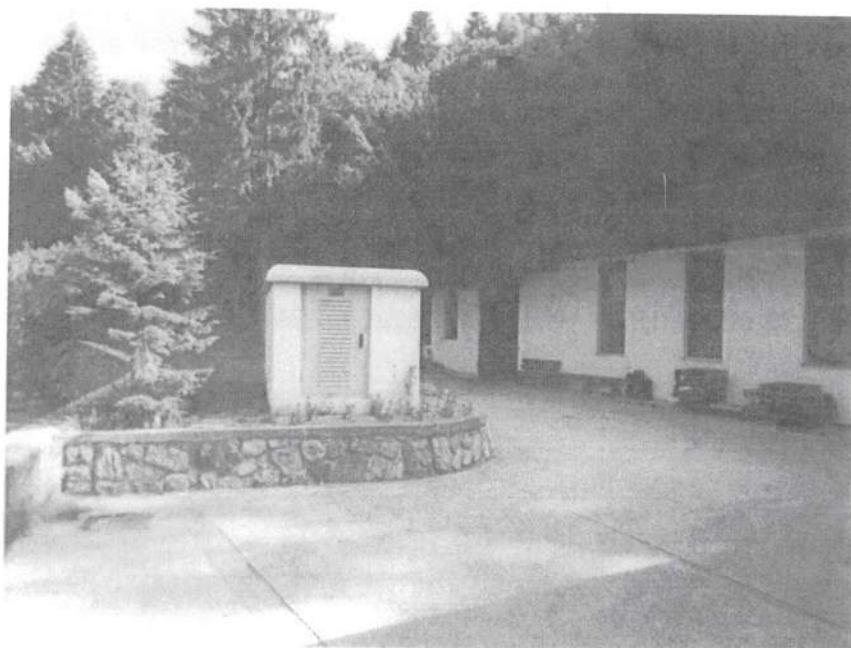
JANEZ FAJFAR univ.dipl.inž.grad.  
Sodni izvedenec in cenilec  
Brezje pri Trziču 57, 4290 Trzič

OBČINA TRŽIČ	
Projekt:	27-07-2015
Šifra zadeve:	478- 4/2015
Pril:	
Vred:	

## POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

OCENA TRŽNE VREDNOSTI DELA ZEMLJIŠČA

PARC.ŠT. 458/12, K.O. TRŽIČ



Trzič, 20.07.2015

## 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 moje 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: 20.07.2015

Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.



**1. POVZETEK:**

**1.1. Predmet cenitve:**

Ocena tržne vrednosti dela zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič.  
Zemljišči sta ocenjeni z upoštevanjem namenske rabe in sicer:

- ocena tržne vrednosti zemljišča po sedanji namenski rabi,
- ocena tržne vrednosti zemljišča po predvideni namenski rabi.

**1.2. Zemljiškoknjižni podatki:**

Katastrska občina: k.o. 2143 Tržič  
ID znak: 2149-458/12-0  
Parcelna številka: 458/12 34680 m<sup>2</sup>  
Lastništvo: Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič.

**1.3. Naročnik cenitve:**

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

**1.4. Namen cenitve:**

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

**1.5. Lokacija:**

Ocenjevano zemljišče se nahaja na južnem delu naselja Podljubelj v občini Tržič.

**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:** 26.06.2015

1.8. **Datum poročila:** 20.07.2015

1.9. **Datum vrednotenja:** 01.07.2015

**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. Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35000-1/2015-29 (34)

2.3. Piso - Občina Tržič

2.4. Zemljiškoknjižni izpisek

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 uskladih 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:**

- v cenitvi je upoštevana sedanja - dejanska raba gozdnega zemljišča ter bodoča raba zemljišča kot stavbno zemljišče v območju za proizvodnjo.

## 5. SPLOŠNI PODATKI

Predmet cenitve je skrajni severni del zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič. Iz potrdila o namenski rabi zemljišča je razvidno, da je zemljišče parc.št. 458/12 k.o. Tržič v delu, ki je predmet ocenjevanja, po namenski rabi gozdno zemljišče - oznaka G, na skrajnem južnem delu pa je manjši del stavbno zemljišče - oznaka 29 Si, ureditvena enota enodružinska zazidava - oznaka e.

Ocenjevani del zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič v naravi predstavlja stavbišče proizvodnega objekta s funkcionalnim zemljiščem, na zadnjem delu pa je gozd v srednje strmem naklonu. V novem OPN je predvidena sprememba, in sicer naj bi se predmetno zemljišče nahajalo v območju za proizvodnjo (oznaka IG).

Po naročilu Občine Tržič je v cenitvi ocenjeno zemljišče glede na trenutno dejansko rabo ter na novo stanje po spremembi OPN-ja. Celotna površina ocenjevanega zemljišča je 694 m<sup>2</sup>.

Stanje zemljišča sem si ogledal dne 26.6.2015 v prisotnosti predstavnika uporabnika zemljišča. Glede na ugotovljeno dejansko rabo sem zemljišče razdelil na del »A« in del »B«.

Pri oceni zemljišča po sedanjem stanju sem upošteval sledeča izhodišča:

- zemljišče »A« je po dejanski rabi stavbišče in dvorišče proizvodnega objekta. Na funkcionalnem zemljišču so urejeni utrjeni - asfaltirani dovozi do proizvodnega objekta, ter skladiščne površine in zelenica. To zemljišče je ocenjeno glede na dejansko rabo s tem, da je pri oceni sedanje vrednosti upoštevano dejstvo, da je po trenutni namenski rabi zemljišče še opredeljeno kot gozd. To dejstvo sem v cenitvi upošteval s faktorjem 0,30 glede na vrednost zemljišča po spremembi OPN.
- zemljišče »B« se nahaja za objektom proti strmi brežini. Ožji pas ob objektu je po dejanski rabi funkcionalno zemljišče ob objektu, preostalo zemljišče je gozd. To zemljišče je ocenjeno kot gozd.

Pri oceni zemljišča po sprejetju novega OPN sem upošteval sledeča izhodišča:

- celotno ocenjevano zemljišče je ocenjeno kot stavbno zemljišče v območju za proizvodnjo (oznaka IG),
- zemljišče »A« je po namenski rabi v območju za proizvodnjo (oznaka IG),
- zemljišče »B« se nahaja za objektom proti strmi brežini, zato je manjše uporabnosti in ga ocenjujem s faktorjem 0,30 glede na tržno vrednost zemljišča »A«.



Površine posameznih delov ocenjevanega zemljišča so dobljene iz grafičnih podatkov PISO in so ocenjene:

- Zemljišče »A«      540 m<sup>2</sup>
- Zemljišče »B«      154 m<sup>2</sup>

**Analiza okolja:**

Ocenjevani del zemljišč parc.št. 458/12 k.o. Tržič se nahaja ob občinski lokalni cesti Tržič - Podljubelj, v sklopu obstoječih proizvodnih objektov. Dostop do zemljišča je možen iz državne ceste Tržič - Ljubelj ali iz občinske ceste LC 428012. Oddaljenost do mesta Tržič je cca. 2,5 km. Zemljišče se nahaja v ožji dolini potoka Mošenik, na vzhodni in zahodni strani obdano z visokimi hribi in zato še posebej v zimskem času slabo osončeno.

**6. CENITEV**

**6.1. OCENA TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV**

Tržna vrednost gozdnega 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 m<sup>2</sup> 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
- vrsta rabe in katastrski razred
- upoštevanje ekonomskih dejavnikov
- površina zemljišča

#### **Opis primerljivih prodaj**

##### **Zemljišče 1:**

- gozdno zemljišče se nahaja v naselju Brdo v občini Trzič
- parc. št. 368/8 k.o. Zvirče
- prodaja 7/2014 (vir: portal Cenilec, ID posla 170.034)
- zemljišče je gozdno 85,3%; b.r. 46
- površina zemljišča je 319 m<sup>2</sup>
- ekonomski dejavniki: možna uporaba mehanizacije
- zemljišče je v pobočju; spravilo lesa s traktorjem na razdaljo 300 m;
- cena zemljišča 2,50 EUR/m<sup>2</sup>

### Zemljišče 2:

- gozdno zemljišče se nahaja ob naselju Popovo
- parc.št. 779/4 k.o. Bistrica
- prodaja na prostem trgu 5/2013 (vir: portal Cenilci, ID posla 646796)
- zemljišče je gozdno 100%: b.r. 29
- površina zemljišča je 7211 m<sup>2</sup>
- ekonomski dejavniki: spravilo lesa s traktorjem na razdaljo 200 m,
- zemljišče je blago nagnjeno
- cena zemljišča 0,83 EUR/m<sup>2</sup>.

### Zemljišče 3:

- kmetijsko in gozdno zemljišče se nahaja nad naseljem Ravne
- parc.št. 432 k.o. Tržič
- prodaja na prostem trgu 9/2014 (vir: portal Cenilci, ID posla 702672)
- zemljišče je delno kmetijsko 14,7%, in delno gozdno 85,3%, b.r. 42
- površina zemljišča je 1255 m<sup>2</sup>
- ekonomski dejavniki: spravilo lesa kombinirano na razdaljo 200 m
- zemljišče je nepravilne oblike, v strmem pobočju,
- cena zemljišča 1,59 EUR/m<sup>2</sup>.

### Zemljišče 4:

- gozdno zemljišče se nahaja nad naseljem Bistrica pri Tržiču
- parc.št. 249/1 k.o. Bistrica
- prodaja na prostem trgu 6/2014 (vir: portal Cenilci, ID posla 694848)
- gozdno zemljišče 100%, b.r. 29
- površina zemljišča, je 5938 m<sup>2</sup>
- ekonomski dejavniki: spravilo lesa s traktorjem na razdaljo 150 m,
- zemljišče je nepravilne oblike, v srednje strmem pobočju
- cena zemljišča 1,01 EUR/m<sup>2</sup>.

Tabela prilagoditev

Primerjalni kriteriji	Lastnosti ocenjevanega zemljišča	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
Ponudbena cena			2,50		0,83		1,59		1,01
Čas prodaje		0%	2,50	0%	0,83	0%	1,59	0%	1,01
Lokacija v regiji	Podljubelj	Enako 0%	0,00	Slabše 5%	0,04	Enako 0%	0,00	Boljše -10%	- 0,10
Lokacija v naselju	na otrobju vasi	Enako 0%	0,00	Slabše 5%	0,04	Slabše 10%	0,16	Enako 0%	0,00
Raba in bonitetni razred	gozd 19 br	Slabše 5%	0,13	Slabše 50%	0,42	Slabše 15%	0,24	Slabše 20%	0,20
Spravilo lesa		Enako 0%	0,00	Slabše 25%	0,21	Enako 0%	0,00	Slabše 20%	0,20
Površina zemljišča	cca 250 m <sup>2</sup>	319 m <sup>2</sup> 0%	0,00	7211 m <sup>2</sup> 30%	0,25	1255 m <sup>2</sup> 10%	0,16	5938 m <sup>2</sup> 30%	0,30
Skupaj			2,63		1,79		2,15		1,61
Uteži			30%		10%		30%		30%
Ocena		2,10 EUR/m <sup>2</sup>							

### 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 gozdnega zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič vas znaša na enoto:

**2,10 EUR/m<sup>2</sup>**



## 6.2. OCENA TRŽNE VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

### Izbor kriterijev za primerjavo

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

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 v naselju Spodnje Vetrno - občina Tržič
- parc.št. 85/10, k.o. Senično
- prodaja 5/2015 (vir: portal Cenilci, ID posla 43.152)
- zemljišče je stavbno, - funkcionalno zemljišče in komunikacijska površina
- površina zemljišča je 65 m<sup>2</sup>
- razvoj zemljišča: zemljišče je stavbno
- zemljišče je po obliki ozek pas, komunalne naprave so v bližini
- lokacija je dobro osončena
- cena zemljišča 50,00 EUR/m<sup>2</sup>

#### Zemljišče 2:

- zemljišče se nahaja v naselju Križe
- parc.št. 286/1 k.o. Križe;
- prodaja na prostem trgu 5/2015 (vir: portal cenilci, ID posla 91.757)
- zemljišče je stavbno (zazidljivo), primerno za izgradnjo stanovanjske hiše
- raba zemljišča je stanovanjska
- površina zemljišča je 636 m<sup>2</sup>
- razvoj zemljišča: zemljišče je pripravljeno za gradnjo
- zemljišče je pravokotne oblike, ravno
- komunalni priključki: cesta ob parceli, komunalni priključki so ob parceli
- cena zemljišča 52,67 EUR/m<sup>2</sup> .

#### Zemljišče 3:

- zemljišče se nahaja v naselju Podljubelj
- parc.št. 815/13 k.o. Podljubelj,
- prodaja na prostem trgu 5/2015 (vir: portal Cenilci, ID posla 638.465)
- zemljišče je stavbno
- raba zemljišča je stanovanjska - funkcionalno zemljišče
- površina zemljišča je 21 m<sup>2</sup>
- razvoj zemljišča: zemljišče se nahaja v območju zazidljivih zemljišč;
- zemljišče je trikotne oblike, v blagem naklonu, komunalni priključki so na parceli
- cena zemljišča 50,00 EUR/m<sup>2</sup> .

#### Zemljišče 4:

- zemljišče se nahaja v naselju Podljubelj
- parc.št. 203/29 k.o. Podljubelj
- prodaja 5/2015 (vir: portal Cenilci, ID posla 189.759)
- zemljišče je stavbno (zazidljivo),
- raba zemljišča je stanovanjska, funkcionalno zemljišče,
- površina zemljišča je 77 m<sup>2</sup>,
- razvoj zemljišča: zemljišče se nahaja v območju zazidljivih zemljišč, zemljišče je pripravljeno za gradnjo
- zemljišče je pravokotne oblike, vsi komunalni priključki so v bližini, osončenost je dobra
- cena zemljišča 45,45 EUR/m<sup>2</sup>.

Tabela prilagoditev

Primerjalni kriteriji	Lastnosti ocenjevanega zemljišča	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
Ponudbena cena			50,00		52,67		50,00		45,45
Čas prodaje		0%	50,00	0%	52,67	0%	50,00	0%	45,45
Lokacija v regiji	Tržič - Podljubelj	Enako 0%	0,00	Boljše -5%	- 2,63	Enako 0%	0,00	Enako 0%	0,00
Lokacija v naselju	Izven naselja	Enako 0%	0,00	Boljše -5%	- 2,63	Enako 0%	0,00	Boljše -5%	- 2,27
Raba in razvoj zemljišča	dejanska raba: funkcionalno zemljišče ob proizvodnem objektu	Slabše 25%	12,50	Slabše 25%	13,17	Slabše 25%	12,50	Slabše 25%	11,36
Komunalna oprema	komunalna oprema je v bližini	Slabše 10%	5,00	Boljše -5%	- 2,63	Enako 0%	0,00	Enako 0%	0,00
Površina zemljišča	cca. 400 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup> -10%	- 5,00	636 m <sup>2</sup> 0%	0,00	21 m <sup>2</sup> -10%	- 5,00	77 m <sup>2</sup> -10%	- 4,55
Skupaj			62,50		57,95		57,50		49,99
Uteži			15%		35%		15%		35%
Ocena					<b>55,80 EUR/m<sup>2</sup></b>				

#### 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 znaša na enoto:

**55,80 EUR/m<sup>2</sup>**

## 7. ZAKLJUČEK

V poročilu o ocenjevanju vrednosti je ocenjen severni del zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič, s skupno površino 694 m<sup>2</sup>, opredeljen na skicah terenskih meritev - priloge 1-3.

Cenitev zemljišča je izdelana glede na dejansko rabo z upoštevanjem sedanje in bodoče namenske rabe:

- sedanja namenska raba - gozdno zemljišče
- bodoča namenska raba - stavbno zemljišče

- 7.1. Tržna vrednost dela zemljišča (sedanja namenska raba) parc.št. 458/12 k.o. Tržič znaša:

Parcelna številka	Sedanja dejanska raba	Površina m <sup>2</sup>	Izhodiščna tržna vrednost na enoto EUR/m <sup>2</sup>	Korekcijski faktor	Izhodiščna tržna vrednost na enoto EUR/m <sup>2</sup>	Tržna vrednost skupaj EUR
zemljišče »A«	pozidano	540	55,80	0,30	16,74	9.039,60
zemljišče »B«	gozd	154	2,10	1,00	2,10	323,40
Skupaj		694			22,17	9.363,00

Tržna vrednost dela zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič z upoštevanjem sedanje namenske in dejanske rabe znaša:

**9.363,00 EUR**

- 7.2. Tržna vrednost stavbnih zemljišč (predvidena namenska raba) parc.št. 458/12 k.o. Tržič znaša:

Parcelna številka	Sedanja dejanska raba	Površina m <sup>2</sup>	Izhodiščna tržna vrednost na enoto EUR/m <sup>2</sup>	Korekcijski faktor	Izhodiščna tržna vrednost na enoto EUR/m <sup>2</sup>	Tržna vrednost skupaj EUR
zemljišče »A«	pozidano	540	55,80	1,00	55,80	30.132,00
zemljišče »B«	funkc. z. gozd	154	55,80	0,30	16,74	2.577,96
Skupaj		694			47,13	32.709,96

Tržna vrednost dela zemljišča parc.št. 458/12 k.o. Tržič z upoštevanjem namenske in dejanske rabe po spremembi OPN znaša:

**32.709,96 EUR**

Tržič, 20.07.2015

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

Priloge 1-3

Cen\_2286



**SKICA TERENSKE MERITVE**

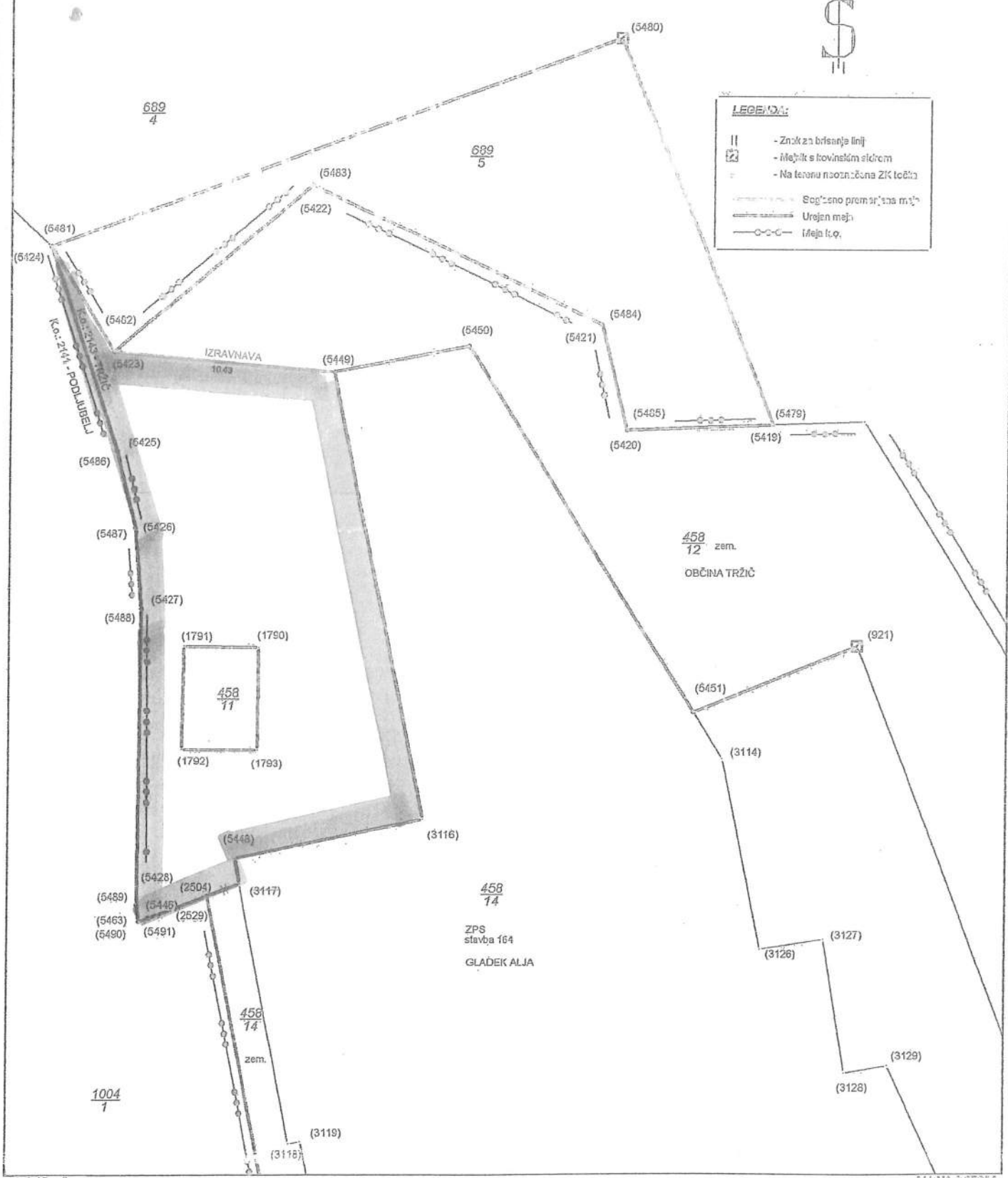
KATASTRSKA OBČINA	TRŽIČ	MERILO	1 : 250	Izdelal dne:	Ime in priimek
ŠT.VLOGE	166 - 2014 II	IDPOS		04.03.2015	Miroslav Petrovič, dipl.inž.geod.

geodetske storitve in svetovanje  
30000 CELJE



**LEGENDA:**

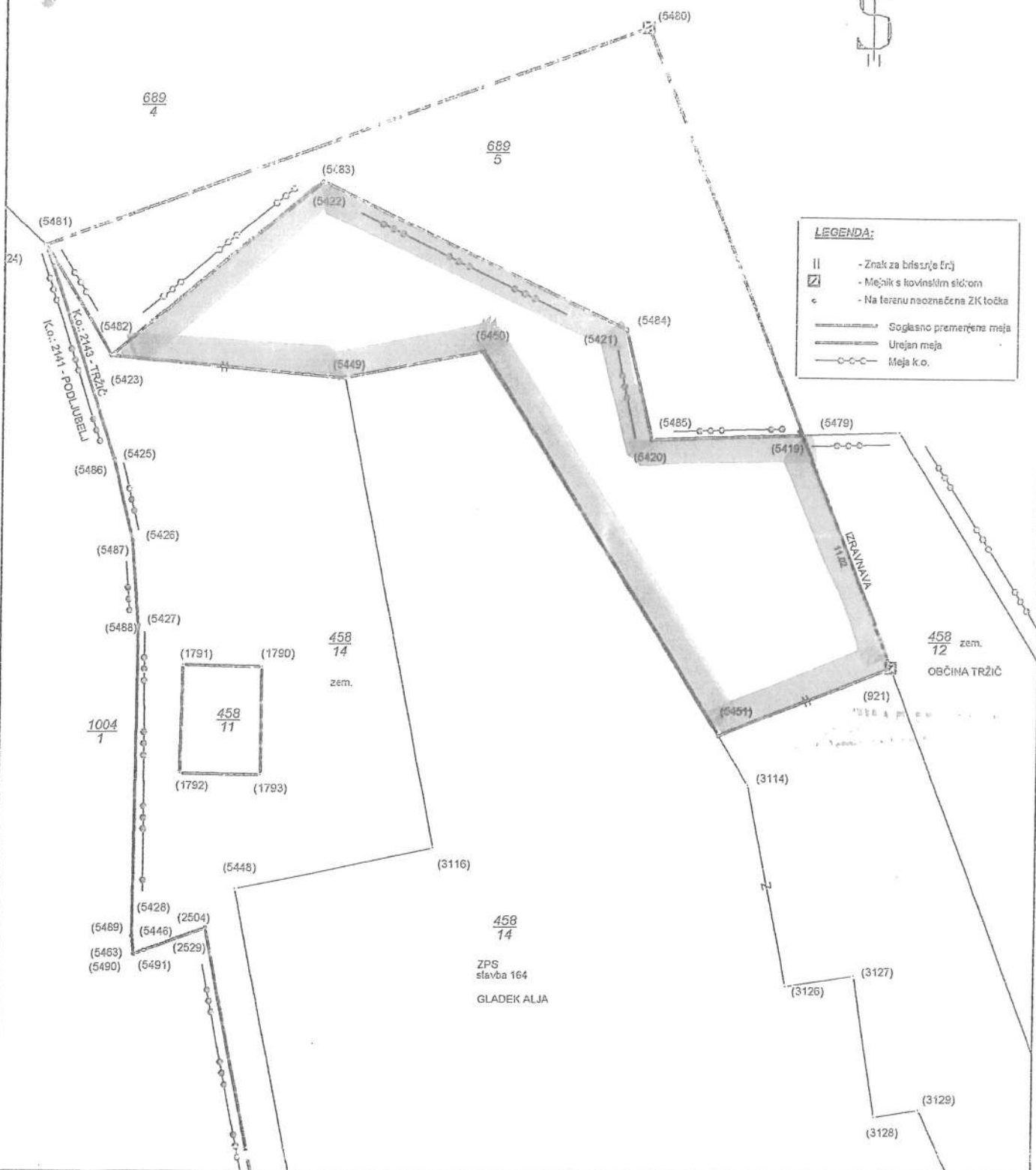
- || - Značilni brisanje linij
- ⊠ - Mejniki s tovrstnim slikom
- ⊠ - Na terenu neoznačena ZIK točka
- - Soglasno premeritvena meja
- - Urejen mejnik
- - Mejniki t.o.



# SKICA TERENSKE MERITVE

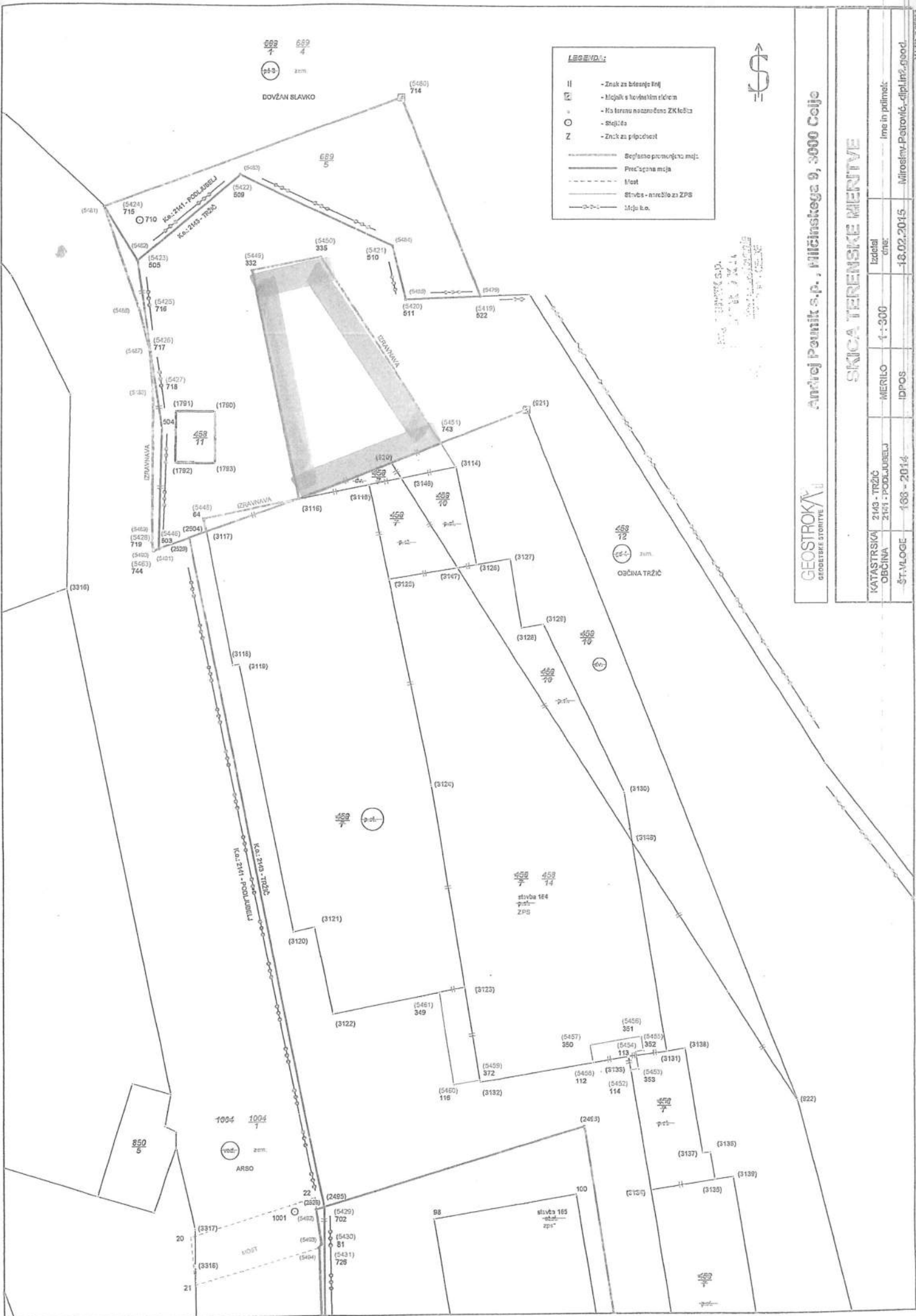
KATASTRSKA OBČINA	TRŽIČ	MERILO	1 : 250	Izdelal čne:	Ime in priimek
ŠT.VLOGE	166 - 2014 III	IDPOS		25.03.2015	Miroslav Petrović, dipl.inž.geod.

ANDREJ FEJMIK s.p.  
 GEODEZIJSKI INženIRSKI  
 KADROVSKI SLOVENIJE  
 VARNIKOVA ULICA 10  
 SI-1000 LJUBLJANA



**LEGENDA:**

	- Znak za brisrje črj
[ ]	- Mejniki s tovnostnim sločom
o	- Na terenu označena ZK točka
—	- Soglasno premerjena meja
—	- Urejan meja
o-o-o	- Meja k.o.



689 7  
689 4  
zem.  
DOVŽAN SLAVKO

**LEGENDA:**

- II - Znak za brstanje linij
- ☒ - Mesto s kvadratnim rdečim
- - Na terenu označeno ZK fešča
- - Skrajšica
- Z - Znak za pripetost

- Seglasno priložena mej.
- Precizna meja
- - - - - Meja
- Stična - narečilo za ZPS
- Meja t.o.



**GEOSTROKY**  
GEODEZNE STORITVE

**Andrič Peunit s.p., Milčinskega 9, 8000 Celje**

**SKICA TERENSKE MERITVE**

KATASTRSKA OBČINA	2143 - TRŽIČ 2151 - PODLJUBELJ	Izdelal ime:	MERILO	1:300	Ime in priimek:
ŠT.MOLOGE	158 - 2014	danec:	IDPOS	18.02.2015	Miroslav Petrovič, dipl.inž. geod.

Proj. št.: 158/2014  
Datum: 18.02.2015

688 12  
zem.  
OČIŠČINA TRŽIČ

688 7  
688 14  
stična 164  
ZPS

1099 4  
1004 7  
zem.  
ARSO

22  
20  
21  
1001  
1002  
1003  
1004  
1005  
1006  
1007  
1008  
1009  
1010  
1011  
1012  
1013  
1014  
1015  
1016  
1017  
1018  
1019  
1020  
1021  
1022  
1023  
1024  
1025  
1026  
1027  
1028  
1029  
1030  
1031  
1032  
1033  
1034  
1035  
1036  
1037  
1038  
1039  
1040  
1041  
1042  
1043  
1044  
1045  
1046  
1047  
1048  
1049  
1050  
1051  
1052  
1053  
1054  
1055  
1056  
1057  
1058  
1059  
1060  
1061  
1062  
1063  
1064  
1065  
1066  
1067  
1068  
1069  
1070  
1071  
1072  
1073  
1074  
1075  
1076  
1077  
1078  
1079  
1080  
1081  
1082  
1083  
1084  
1085  
1086  
1087  
1088  
1089  
1090  
1091  
1092  
1093  
1094  
1095  
1096  
1097  
1098  
1099  
1100