

prepisovanje. Prav tako je možno, da si bralec sam na spletnih straneh poišče ustrezne analize glede gospodarskega stanja in kazalcev in finančnih napovedi.

V nadaljevanju so iz Letnega poročila o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015 (ki ga je pripravila Geodetska uprava Republike Slovenije in je najbolj obsežna analiza trga nepremičnin) razkriti potrebni podatki.

Vir: [www.e-prostor.gov.si](http://www.e-prostor.gov.si)

## ZAKLJUČNI KOMENTAR

*Lanskoletno nadaljevanje trenda rasti števila prodaj na trgu stanovanjskih nepremičnin je potrdilo, da je oživitev leta 2014 pomenila konec krize slovenskega nepremičninskega trga, ki je trajala od leta 2008.*

*Lani je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s predkriznim letom 2007, ko je bilo največje, sicer še vedno za skoraj petino manjše. Cene stanovanjskih nepremičnin so v primerjavi z letom 2014 ostale na približno enaki ravni, oziroma na najnižji ravni od začetka njihovega sistematičnega spremljanja leta 2007. V primerjavi z letom 2008, ko so dosegle vrh, so se cene stanovanj v povprečju znižale za četrtno, cen hiš s pripadajočim zemljiščem pa blizu 30 odstotkov.*

*Preteklo leto se je po tržno prilagojenih cenah na primarnem trgu nadaljevalo čiščenje zalog neprodanih stanovanj iz preteklih let, resnično novih stanovanj pa že primanjkuje. Večjih stanovanjskih novogradenj ni, tako da je kratkoročno pričakovati obujanje v času krize zaustavljenih projektov in uspešno prodajo na novo dokončanih stanovanj, če bodo ponujena po tržno sprejemljivih cenah.*

*Glede na lanskoletne trende je najbolj verjetno, da nas čaka obdobje stagnacije ali zmerne rasti prometa in manjših nihanj cen stanovanj, ki narekujejo utrip na slovenskem nepremičninskem trgu. Scenarij skokovitega povečanja prometa, hitrega obrata in skokovite rasti cen ter začetka napihovanja novega nepremičninskega balona je manj verjeten. Verjetno bomo še kar nekaj časa pričala trga v znamenju kupcev, za razliko od predkriznih časov, ko so cene nepremičnin diktirali prodajalci. Če ne drugega, je kriza kupce naučila razlikovati »boljše« in »slabše« nepremičnine ter potrpežljivosti in pogajanja za cene. Poleg tega tudi socialno-gospodarske okoliščine, kljub pozitivnim trendom, niso tako stabilne, da bi bilo kmalu pričakovati občutnejše povečanje realnega povpraševanja za nakupe nepremičnin. Še posebno to velja za trg poslovnih nepremičnin, kjer pravega oživljanja sploh še ni bilo zaznati.*

Še vedno ne smemo povsem zanemariti niti možnosti poslabšanja socialno-gospodarskih okoliščin in dejavnikov, ki vplivajo na nepremičninski trg, kar bi lahko privedlo do ponovnega krčenja prometa in nadaljnjega padanja cen nepremičnin.

## Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2015

| Območje                  | Vzorec (N) | Izmera (m <sup>2</sup> ) | Cena (€/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>         | 1241       | 1100                     | 45                       |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE | 267        | 900                      | 91                       |
| GORENJSKO OBMOČJE        | 91         | 940                      | 93                       |
| GORIŠKO OBMOČJE          | 54         | 1470                     | 56                       |
| OBALNO OBMOČJE           | 46         | 800                      | 89                       |
| KRAŠKO OBMOČJE           | 41         | 900                      | 43                       |
| NOTRANJSKO OBMOČJE       | 56         | 900                      | 21                       |
| DOLENJSKO OBMOČJE        | 165        | 1420                     | 20                       |
| POSAVSKO OBMOČJE         | 65         | 1840                     | 18                       |
| SAVINJSKO OBMOČJE        | 130        | 970                      | 34                       |
| KOROŠKO OBMOČJE          | 22         | 1320                     | 25                       |
| ŠTAJERSKO OBMOČJE        | 198        | 1060                     | 34                       |
| POMURSKO OBMOČJE         | 106        | 1110                     | 15                       |

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Površine zemljišč so zaokrožene na 10 m<sup>2</sup>.

## Stanovanja, leto 2015

| Območje                  | Vzorec (N) | Izmera (m <sup>2</sup> ) | Leto zgraditve | Cena (€/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>SLOVENIJA</b>         | 5701       | 52                       | 1975           | 1.440                    |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE | 1985       | 54                       | 1975           | 1.910                    |
| GORENJSKO OBMOČJE        | 490        | 49                       | 1976           | 1.450                    |
| GORIŠKO OBMOČJE          | 201        | 52                       | 1975           | 1.270                    |
| OBALNO OBMOČJE           | 442        | 50                       | 1975           | 1.960                    |
| KRAŠKO OBMOČJE           | 64         | 52                       | 1974           | 1.250                    |
| NOTRANJSKO OBMOČJE       | 138        | 54                       | 1975           | 930                      |
| DOLENJSKO OBMOČJE        | 222        | 50                       | 1978           | 1.080                    |
| POSAVSKO OBMOČJE         | 252        | 51                       | 1965           | 750                      |
| SAVINJSKO OBMOČJE        | 619        | 52                       | 1975           | 1.010                    |
| KOROŠKO OBMOČJE          | 141        | 53                       | 1975           | 890                      |
| ŠTAJERSKO OBMOČJE        | 1010       | 51                       | 1972           | 1.030                    |
| POMURSKO OBMOČJE         | 137        | 50                       | 1976           | 780                      |

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene so zaokrožene na 10 evrov.



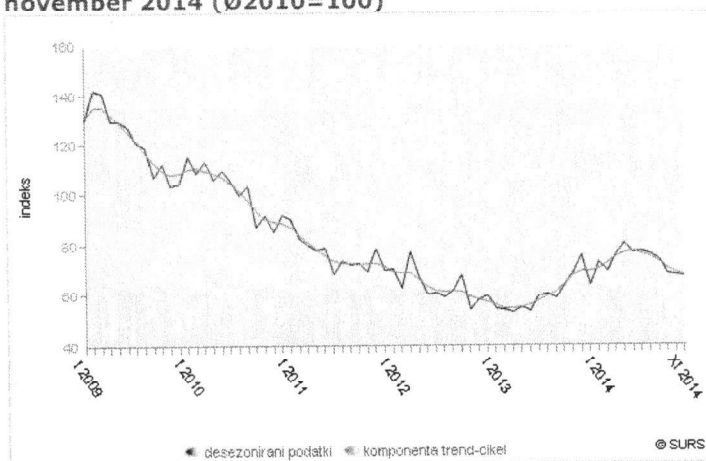
## Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2015

| Območje                  | Vzorec (N) | Izmera (m <sup>2</sup> ) | Leto zgraditve | Zemljišče (m <sup>2</sup> ) | Cena (€) |
|--------------------------|------------|--------------------------|----------------|-----------------------------|----------|
| <b>SLOVENIJA</b>         | 2031       | 150                      | 1972           | 900                         | 108.000  |
| OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE | 530        | 170                      | 1976           | 670                         | 163.000  |
| GORENJSKO OBMOČJE        | 158        | 180                      | 1972           | 710                         | 142.000  |
| GORIŠKO OBMOČJE          | 104        | 150                      | 1948           | 620                         | 78.000   |
| OBALNO OBMOČJE           | 89         | 160                      | 1970           | 710                         | 208.000  |
| KRAŠKO OBMOČJE           | 31         | 190                      | 1957           | 770                         | 126.000  |
| NOTRANJSKO OBMOČJE       | 35         | 150                      | 1964           | 1000                        | 70.000   |
| DOLENJSKO OBMOČJE        | 137        | 130                      | 1973           | 1200                        | 66.000   |
| POSAVSKO OBMOČJE         | 105        | 160                      | 1972           | 1140                        | 63.000   |
| SAVINJSKO OBMOČJE        | 236        | 150                      | 1974           | 1000                        | 80.000   |
| KOROŠKO OBMOČJE          | 36         | 170                      | 1970           | 970                         | 84.000   |
| ŠTAJERSKO OBMOČJE        | 361        | 150                      | 1972           | 1020                        | 81.000   |
| POMURSKO OBMOČJE         | 179        | 130                      | 1965           | 1440                        | 49.000   |

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, vrstne hiše in polovice dvojčkov) s pripadajočim zemljiščem. Izmere hiš in površine pripadajočih zemljišč so zaokrožene na 10 m<sup>2</sup>, cene na 1000 evrov.

V spodnji preglednici je prikazana vrednost opravljenih gradbenih del v Sloveniji

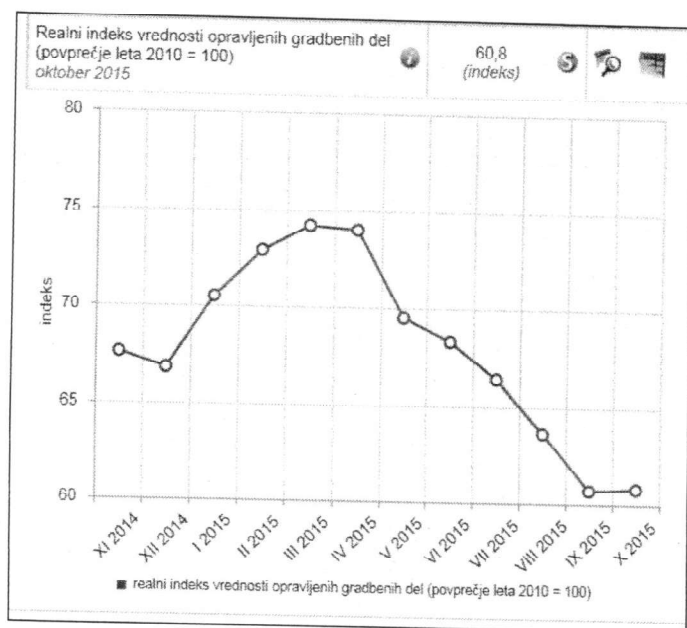
**Grafikon 1: Realni indeksi vrednosti opravljenih gradbenih del<sup>1)</sup>, Slovenija, januar 2009–november 2014 (Ø2010=100)**



1) Desezonirani podatki so originalni podatki, iz katerih so izločeni vplivi sezone in koledarja. Pri komponenti trend-cikel so zadnji podatki nezanesljivi (problem končnih točk).

Vir: [www.stat.si](http://www.stat.si)

V spodnji preglednici je prikazana vrednost opravljenih gradbenih del v Sloveniji:



Na kompleksu, kjer se nahajajo obravnavane nepremičnine, je območje BPT. Na našem območju ni običaj, da bi se celotni kompleksi gradili za trg, temveč se gradijo za znanega naročnika. Iz teh razkritij nadaljnjih analiz ANU ne izvajam. Razkritja glede na trgu nepremičnin v Sloveniji so navedena v 8. točki. Glede na gospodarsko in finančno stanje so vlaganja gospodarskih subjektov v nepremičnine minimalni (kamor spada tudi nakup). Danes o razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji specifične, kar je že razkrito in je mogoče kupiti objekte različnih namembnosti. To je tudi dodaten razlog, da ne nadaljujem z ANU.

## 10. OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV

### 10.1 OSNOVNA TEORETIČNA IZHODIŠČA

Za ocenjevanje tržnih vrednosti zemljišč je več metod. Glede na to, da je na voljo dovolj podatkov o tržno primerljivih prodajah oziroma ponudb za prodajo zemljišč, v tem Poročilu o oceni vrednosti uporabim to metodo, tržnih primerjav. Ta metoda je ob zadostnem številu tržno primerljivih podatkov najustreznejša, saj upošteva dejansko realizirane prodaje. Tako je indikativna vrednost zemljišča, ki je ocenjena s pomočjo načina tržnih primerjav, odraz dejanskih tržnih razmer. Seveda pa je tržno primerljive podatke potrebno upoštevati z določeno mero previdnosti ter v skladu z možnostmi izvesti njihovo analizo.

Zemljišča ocenim po načinu tržnih primerjav.



Način tržnih primerjav je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki ima osnovo v dejanskih prodajah. V tem primeru analiziramo dejanske tržne transakcije nepremičnin in jih primerjamo z obravnavano nepremičnino. Ta pristop temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve drugega podobnega premoženja z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo. Kljub temu, da smo pridobili podatke o prodajnih cenah, le-te vedno ne pojasnjujejo želje ali motivacije posameznih investorjev. Zaradi tega je potrebno podatke o opravljenih transakcijah preveriti, analizirati in selekcionirati.

Osnovne metode ocenjevanja vrednosti zemljišč po MSOV so:

**Metoda primerljivih prodaj** za ocenjevanje vrednosti zemljišča vključuje neposredno primerjavo premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiškimi parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih tržnih transakcijah. Čeprav so prodaje najpomembnejše, analize pogodb in ponujenih cen za podobne parcele, ki so konkurenčne premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, lahko prispevajo k večjemu razumevanju trga.

**Metoda razčlenitve gradnje** se prav tako lahko uporabi pri ocenjevanju vrednosti zemljišča. Ta postopek predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom, in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost. Ta postopek je koristen v nekaterih situacijah, vendar pa je odvisen od številnih predpostavk, ki utegnejo izjemno otežiti opredelitev tržne vrednosti. Priporočljiva je previdnost pri pripravi argumentiranih predpostavk, ki naj bi jih ocenjevalec vrednosti popolnoma razkril.

Če ni na voljo neposrednih primerjav zemljišč, se lahko s primerno pazljivostjo uporabijo naslednje metode:

**Razporejanje** je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšave.

**Izločevanje** je tudi posredna primerjalna metoda (včasih imenovana abstrakcija). Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločevanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča.

Metoda **zemljiškega ostanka** za ocenjevanje vrednosti zemljišča prav tako uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na podlagi finančne analize se določi čisti

donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda je omejena na vrste premoženja, ki ustvarjajo donos, in se najpogosteje uporablja pri novejšem premoženju, za katero je potrebnih manj predpostavk.

Vrednost zemljišča se lahko ocenjuje tudi s **kapitalizacijo zemljiške rente**. Če lahko zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento, se ta renta lahko kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov. Paziti je treba, da nas ne zavedejo posebna določila in pogoji pri najemu oz. zemljiški renti, ki morda niso značilni za določen trg. Ker pa so zemljiške rente lahko dogovorjene precej let pred datumom ocenjevanja vrednosti, so lahko navedene rente zastarele, tako da je težko dobiti sedanje mere kapitalizacije donosa.

[Vir: MSOV 2007]

## 10.2 TRŽNA OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Predpostavil sem eventualno prodajo nepremičnin po verjetni ceni, ki bi bila za potencialnega kupca (e) še sprijemljiva. Kot dokaj verodostojni podatki za oceno tržne vrednosti so mi služili podatki o prodajnih cenah, ki veljajo na tem in širšem območju, kjer se nahajajo obravnavane nepremičnine.

Za preizkus tržne vrednosti stavbnih zemljišč sem analiziral ponudbo nepremičnin: gradbenih objektov in zemljišč, ki se nahajajo na tem območju nepremičninskega trga ter že realizirane pravne posle. Izločil sem vse podatke, ki po definiciji ne spadajo med tržno primerljive, kar je v tem Poročilu o oceni vrednosti že pojasnjeno.

V nadaljevanju navajam nekaj primerljivih nepremičnin, ki so osnova za oceno vrednosti obravnavanih nepremičnin.

1. Na območju poslovne cone Mlaka v Trziču se za prodajo oglašuje prodaja stavbnega zemljišča površine 3262 m<sup>2</sup> z že izdanim gradbenim dovoljenjem za poslovno stavbo in sicer za 100 EUR/m<sup>2</sup>. Pri oceni vrednosti upoštevam kot primerljivo ceno 50 EUR/m<sup>2</sup>, ki je brez stroškov gradbenega dovoljenja. Vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), Ref. št. 5910317, Fesst nepremičnine d.o.o., Kranj, (1.PP)
2. V Križah pri Trziču se za prodajo oglašuje prodaja stavbnega zemljišča površine 1025 m<sup>2</sup> in sicer za 100 EUR/m<sup>2</sup>. Vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), Ref. št. 5910315, Fesst nepremičnine d.o.o., Kranj, (2.PP)
3. V Seničnem pri Trziču se za prodajo oglašuje prodaja stavbnega zemljišča površine 4024 m<sup>2</sup> za ceno 350.000 EUR, kar predstavlja 87 EUR/m<sup>2</sup>. Vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), Ref. št. 5888158, Fesst nepremičnine d.o.o., Kranj, (3.PP)



4. V Kovorju pri Tržiču se za prodajo oglašuje prodaja stavbnega zemljišča površine 13664 m<sup>2</sup> za ceno 604.000 EUR, kar predstavlja 44 EUR/m<sup>2</sup>. Vir: [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), Ref. št. 5971059, Remax d.o.o., Ljubljana, (4.PP)  
Vir: [www.cenilci.cgsplus.si](http://www.cenilci.cgsplus.si), GURS – [www.e-prostor.gov.si](http://www.e-prostor.gov.si), [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), [www.go.home](http://www.go.home), lastna baza podatkov, internetni viri. Podrobnejši podatki o primerljivih nepremičninah so v arhivu in delovni datoteki izvedenca cenilca. Prav tako so podatki tudi preverljivi po razkritih ID.

Za analizo vrednosti in argumentacijo ocenjene vrednosti nepremičnin sem preveril še nekaj nepremičninskih transakcij in jih primerjal z obravnavanimi nepremičninami, ki so v arhivu izvedenca cenilca.

Pri razumevanju primerljivih prodaj nepremičnin med gospodarskimi subjekti je potrebno upoštevati značaj poslovnih skrivnosti najvišje stopnje takšnih pogodb. Nadalje ni mogoče pridobiti podatkov glede ostalih pogojev in razmer pogodb glede poslovnega sodelovanja, trga, znanja, sinergij ipd.

V spodnji preglednici št. 1 je prikazana statistična obdelava primerljivih nepremičnin – zemljišč brez prilagoditev iz zgornjega odstavka, ki so upoštevane kot primerljive prodaje in sicer:

*Preglednica št. 1*

| <i>nepremičnina</i>         | <i>vrednost<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1. primerljiva nepremičnina | 50                                    |
| 2. primerljiva nepremičnina | 100                                   |
| 3. primerljiva nepremičnina | 87                                    |
| 4. primerljiva nepremičnina | 44                                    |
| mediana                     | 69                                    |
| aritmetična sredina         | 70                                    |

Kot najustreznejše primerjave upoštevam nepremičnine 1, 2, 3 in 4. Te nepremičnine so izbrane iz razloga, ker se nahajajo na bližnjem območju in imajo podobne značilnosti. V spodnji preglednici št. 2 so analizirane primerljive nepremičnine, dobljene so indikativne vrednosti in iz njih so ocenjena obravnavana zemljišča po tržni vrednosti. Pomožni izračuni in podporna dokumentacija so v arhivu izvedenca cenilca.

Preglednica št. 2

|      |                             |                          |                             |                             |                             |                             |
|------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| z.p. | osnovni in vplivni elementi | obravnavana nepremičnina | 1. primerljiva nepremičnina | 2. primerljiva nepremičnina | 3. primerljiva nepremičnina | 4. primerljiva nepremičnina |
|      | prodajna cena               | ?                        | 50                          | 100                         | 87                          | 44                          |
|      | ID posla                    |                          | 5910317                     | 5910315                     | 5888158                     | 5971059                     |

|    |                                       |       |                     |                     |                |              |
|----|---------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|
| 1. | čas prodaje                           |       | ponudba 2016        | ponudba 2016        | ponudba 2016   | ponudba 2016 |
| 2. | vpliv investitorja                    |       | brez vpliva         | brez vpliva         | brez vpliva    | brez vpliva  |
| 3. | lokacija, mikrolokacija               | Tržič | Tržič-Mlaka podobna | Tržič-Križe podobna | Senično slabša | Kovor slabša |
| 4. | velikost zemljišča                    | 6150  | 3262 manjša         | 1025 manjša         | 4024 manjša    | 13664 večja  |
| 5. | kvaliteta tal                         |       | podobna             | podobna             | podobna        | podobna      |
| 6. | emisija, onesnaženost zemljišča       |       | podobna             | podobna             | podobna        | podobna      |
| 7. | izkoriščenost, oblika parcele, razvoj |       | boljša              | boljša              | boljša         | boljša       |
|    |                                       |       | 0,9                 | 0,9                 | 0,9            | 0,9          |
|    |                                       |       | 1                   | 1                   | 1              | 1            |
|    |                                       |       | 0,9                 | 0,9                 | 0,9            | 0,9          |
|    |                                       |       | 1                   | 1                   | 1              | 1            |
|    |                                       |       | 0,85                | 0,85                | 0,85           | 0,85         |
|    |                                       |       | 0,85                | 0,85                | 0,85           | 0,85         |

|                     |  |      |      |      |      |
|---------------------|--|------|------|------|------|
| prilagoditve skupaj |  | 0,69 | 0,61 | 0,76 | 0,93 |
|---------------------|--|------|------|------|------|

|                                   |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| tržna/indikativna vrednost EUR/m2 | 50   | 34   | 61   | 66   | 41   |
| uteži                             | 1,00 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| izračun iz uteži                  | 51   |      |      |      |      |
| aritmetična sredina               | 51   |      |      |      |      |
| mediana                           | 51   |      |      |      |      |



Opombe – pojasnila glede prilagoditev:

1. Prilagoditev glede časa prodaje izvedem na vseh štirih primerljivih nepremičninah, ki so v fazi oglaševanja za prodajo in sicer v ocenjenih odstotkih.
2. Po dosegljivih podatkih ni bilo vpliva investitorja (kar je razvidno iz cen nepremičnin), zato prilagoditev v tem faktorju ni potrebna.
3. Prilagoditve glede lokacije izvedem na 3. in 4. primerljivi nepremičnini, ki imata slabši lokaciji in sicer v ocenjenih odstotkih. 1. in 2. primerljiva nepremičnina imata podobni lokaciji, zato ta prilagoditev ni potrebna.
4. Prilagoditve glede velikosti izvedem na 1., 2. in 3. primerljivi nepremičnini, ki so po površini manjše in sicer v ocenjenih odstotkih. Prilagoditev glede velikosti izvedem tudi na 4. primerljivi nepremičnini, ki je po površini večja in sicer v ocenjenem odstotku.
5. Prilagoditve glede geomehanskih in hidroloških pogojev ni potrebna, ker so razmere podobne.
6. Emisije in onesnaženost so podobne primerljivim nepremičninam, zato prilagoditve v tem vplivnem faktorju niso potrebne.
7. Prilagoditve glede oblike in izkoriščenosti parcel izvedem na vseh štirih primerljivih nepremičninah, ki so boljše.

Nepremičninsko lastninsko pravico obravnavanih zemljišč po tržni vrednosti ocenim na 50 EUR/m<sup>2</sup>. Vrednost iz uteži znaša 51 EUR/m<sup>2</sup>, aritmetična sredina indikativnih vrednosti obravnavanih zemljišč znaša 51 EUR/m<sup>2</sup>, mediana pa 51 EUR/m<sup>2</sup>. Pri vseh štirih primerljivih nepremičninah upoštevam enake uteži in sicer 1/4, ker se nahajajo na bližnjem območju in imajo podobne značilnosti. Obrazložitev te odločitve utemeljujem s tem, da se ta vrednost nahaja med indikativnimi vrednostmi vseh primerljivih nepremičnin. Ta ocenjena vrednost je tudi v ustreznem cenovnem razredu na tem področju. V teh okvirih so tudi ponudbe za prodajo zemljišč na tem območju.

Ocenjeni vrednosti dodam še 25 EUR/m<sup>2</sup> za komunalno infrastrukturo, tako ocenjena tržna vrednost stavbnega zemljišča znaša 75 EUR/m<sup>2</sup>. Parkirišče ocenim po polovični vrednosti, kar zaokroženo znaša 35 EUR/m<sup>2</sup>.

Za zemljišče, ki bo v bodoči uporabi javna površina (javna cesta) upoštevam to predpostavko. Nekateri občine na Gorenjskem pri odkupih zemljišč za javne ceste, ki so v zasebni lasti v primerih zatečenega, obstoječega ter pravno in dejansko neurejenega stanja plačajo od 10 do 25 EUR/m<sup>2</sup>. V Kranju je cena zemljišč, ki so v naravi javne ceste in so v zasebni lasti 10 EUR/m<sup>2</sup> neto (Mestna Občina Kranj plača vse stroške z odmerami, pogodbami, taksami ipd.).

Prenosi zemljišč na Občino so običajno vezani še na druge dogovore.

V spodnji preglednici št. 3 je ocenjena nepremičninska lastninska pravica obravnavanih zemljišč po tržni vrednosti po načinu tržnih primerjav, kot 1. varianta. Površine zemljišč glede na namembnost so povzete po predloženih podatkih s strani obeh naročnikov.

Preglednica št. 3

| <i>zemljišče</i>     | <i>površina<br/>m<sup>2</sup></i> | <i>vrednost<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>tržna<br/>vrednost<br/>EUR</i> |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| stavbno zemljišče    | 6150                              | 75                                    | 461.250                           |
| cesta na območju BPT | 2950                              | 15                                    | 44.250                            |
| parkirišče in dovoz  | 3187                              | 35                                    | 111.545                           |
| <b>SKUPAJ</b>        | 12287                             |                                       | <b>617.045</b>                    |

V spodnji preglednici št. 4 so kot 2. varianta obravnavana zemljišča ocenjena po nižji vrednosti. Vrednost stavbnih zemljišč upoštevam po 50 EUR/m<sup>2</sup>, kar predstavlja vrednost brez komunalne infrastrukture. Parkirišče ocenim po polovični vrednosti, kar zaokroženo znaša 25 EUR/m<sup>2</sup>. Zemljišče za bodočo javno cesto ocenim na 12 EUR/m<sup>2</sup>.

Preglednica št. 4

| <i>zemljišče</i>     | <i>površina<br/>m<sup>2</sup></i> | <i>vrednost<br/>EUR/m<sup>2</sup></i> | <i>tržna<br/>vrednost<br/>EUR</i> |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| stavbno zemljišče    | 6150                              | 50                                    | 307.500                           |
| cesta na območju BPT | 2950                              | 12                                    | 35.400                            |
| parkirišče in dovoz  | 3187                              | 25                                    | 79.675                            |
| <b>SKUPAJ</b>        | 12287                             |                                       | <b>422.575</b>                    |

## 11. OCENA VREDNOSTI OBJEKTOV PO NABAVNO VREDNOSTNEM NAČINU

### 11.1 OSNOVNA TEORETIČNA IZHODIŠČA

Pri oceni vrednosti nepremičnin je eden od načinov, ki ga uporabljamo nabavnovrednostni. V nekaterih primerih je za ocenitve določenih nepremičnin manj uporaben, je pa kljub temu lahko eden od indikatorjev vrednosti. Nabavnovrednostni način je uporaben tudi v primeru ločitve zemljišč in gradbenih objektov (npr. zavarovalni nameni, investicijske študije, odločitve o rekonstrukcijah objektov ipd.), seveda ob uporabi ostalih dveh načinov ocenjevanja vrednosti, načina tržnih primerjav in donosu zasnovanem načinu, kar potrjuje, da so načini za ocenjevanje vrednosti med seboj soodvisni in prepleteni.

Z nabavnovrednostnim načinom najprej ocenimo vrednost novega objekta. Za končno oceno vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu je potrebno upoštevati še zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja in vseh vrst zastarelosti (funkcionalno in ekonomsko),