



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 466-32/2019-14

Datum: 28.9.2021

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJU

Zadeva: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami – predlog za prvo branje skrajšani postopek

Predlagatelj: Rajko Meserko, župan Občine Šmartno pri Litiji

Poročevalec na seji: Rajko Grimšič, direktor občinske uprave

Namen: Obravnava in sprejem Odlok o spremembi Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami

Predhodna obravnava: Odbor za gospodarsko infrastrukturo, okolje in prostor

Zakonska podlaga: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni razlagi predlaga v sprejem naslednji sklep:

SKLEP 1: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami v prvem branju.

SKLEP 2: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami

Pripravil:
Direktor občinske uprave
Rajko Grimšič



Župan Občine Šmartno pri Litiji
Rajko Meserko

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 0100000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Priloge:

- *obrazložitev*
- *vsebinā odloka*
- *cenilno poročilo 10.9.2021*
- *sklep*

Obrazložitev

Občinska uprava je pripravila predlog odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami, ki spreminja prvotni odlok, ki ga je občinski svet sprejel na svoji 3. redni seji 1.7.2020. Sprememba vpeljuje nova, bolj podrobna območja, ki se jih ocenjuje z drugačno vrednostjo in faktorjem, s čimer se bo lahko sledilo, k boljši opredelitvi in konkretizaciji služnosti. Primeroma izpostavljamo, da se vpeljuje stavbna zemljišča znotraj naselja občine, ki so namenjena za dostop, se pravi na katerih ni mogoča prosta pozidava ter stavbna zemljišča, ki so v ruralnem območju in so namenjena za dostop. V skladno z zadnjim cenilnim mnenjem, ki je priloga h gradivu, je v tem delu velika razlika v ceni od stavbnih zemljišč, na katerih je mogoče graditi in niso izključno namenjena za dostop. V tem delu smo mnenja in kot izhaja tudi iz same cenitve, da se ne more enakovredno obravnavati stavbnih zemljišč, katerih namen je površina ceste, od zemljišč, ki so namenjena za gradnjo objektov. V sedaj veljavnem odloku te razlike ni, zato se podeljuje služnost za dostop po zemljišču, ki je v lasti občini in nima zaznambe javnega dobra obračunano po višini 45 EUR/m², kar pa je dejansko odkupna višina za primer prodajne pogodbe. Prenos lastninske pravice predpostavlja stvarno pravno odtujitev posesti, služnost posest ohrani pri lastniku in jo zgolj z določenim namenom začasno ali trajno obremeni. Temu v sled ekvivalentna obravnava ni mogoča, zato je posledično tudi pravilneje in smotrneje, da je cena drugačna, kar je z gotovostjo potrdilo tudi cenilno poročilo z dne 10.9.2021, ki je priloga gradivu. Iz cenilnega poročila tudi izhaja, da se vpelje spremembe pri faktorju obremenjenosti. Pri sedaj veljavnem odloku je predviden faktor za služnost dostopa 0,80, ki je glede na namen služnosti, saj se jo vpeljuje skladno že z dejanskim namenom zemljišča bistveno previsok, zato se ga zniža na 0,35. Primeroma, bi za služnost za dostop po občinski cesti, za 100 m² po sedaj veljavnem odloku moral občan odšteti 3.600 EUR, po predlagani spremembi se več kot razpolovi na višino 1.575 EUR. To seveda velja za zemljišča, ki nimajo statusa javnega dobra oziroma niso kategorizirana, kot javna pot ali lokalna cesta.

Občinska uprava predlaga, da se spremembo odloka sprejme po skrajšanem postopku, saj vpeljuje manj zahtevno spremembo, kot predvideno po prvi alineji 126. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Šmartno pri Litiji. Spreminja se zgolj 5. člen odloka, s katerim se vpeljuje dve dodatni območji in posledično se s tem spremeni tudi faktor.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Direktor občinske uprave

Rajko Grimšič



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Na podlagi 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJF, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 37., 70., 71. in 74. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 14. člena Statuta Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS, št. 70/18) je Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji na ____ redni seji dne __. __. _____ sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se spremeni višina enkratnega nadomestila za podeljeno služnost, kot opredeljeno v 5. členu Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami UR.I.RS 97/2020 z dne 10.7.2020.

S tem odlokom se novelirajo vrednosti nepremičnin in faktor obremenjenosti veljavne po odloku iz prejšnjega odstavka skladno s cenilnim poročilom z dne 10.9.2021.

2. člen

Zavezanec za plačilo enkratnega nadomestila je pravna ali fizična oseba, ki kot služnostni upravičenec na nepremičnem premoženju občine pridobiva služnostno pravico. Enkratno nadomestilo je zavezanec dolžan poravnati v roku 15 dni po sklenitvi pogodbe oziroma izstavitvi računa.

Enkratno nadomestilo za podeljeno služnost se izračuna na podlagi naslednjih tabel:

Tabela I: Vrednost nepremičnin za 1 m² (»V_{npr}«)

Območje:	Vrednost (EUR/m ²)
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča v naselju Šmartno pri Litiji	45,00

Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks.: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1779737; Davčna številka: 99744686; TRR 01394 - 010000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča ožje območje naselje Šmartno pri Litiji, zemljišča namenjena za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, dvorišče (ni mogoča prosta pozidava)	18,00
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča – ruralno območje Občine Šmartno pri Litiji	15,54
Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča -ruralno območje naselje Šmartno pri Litij, zemljišča namenjena za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, dvorišče (površina, kjer ni mogoča prosta pozidava)	6,22
Ocenjena izhodiščna vrednost za kmetijska zemljišča v območju Občine Šmartno pri Litiji	2,46
Ocenjena izhodiščna vrednost za gozdna zemljišča v območju Občine Šmartno pri Litiji	0,66

*Vrednosti nepremičnin so določene na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin z dne 10.9.2021.

Tabela II: Faktor obremenjenosti (»F_o«)

	Komunalno omrežje/GJI	Faktor obremenitve
1.	Vodovodno in plinsko omrežje (podzemno)	0,25
2.	Kanalizacijsko omrežje (podzemno)	0,30
3.	Električno omrežje (podzemno)	0,25
4.	Električno omrežje (zračno)	0,20
5.	Cesta/dostop/dovoz po že obstoječem dostopu/cesti	0,25
6.	Cesta/dostop/dovoz na novo po zemljišču	0,35
5.	Zračna služnost za (napušč, balkon, ipd.)	0,20
6.	Postavitev obvestilnega/prometni znak/drog:	0,50
7.	Druga zemljišča (ni dokaznega vpliva na uporabnost zemljišča:	0,10

Višina enkratnega nadomestila se izračuna tako, da se vrednost nepremičnine za 1 m² (»V_{npr}«) pomnoži s površino nepremičnine (»P_{npr}«), ki je s služnostjo obremenjena (zmnožek dolžine in širine koridorja služnosti), in s faktorjem obremenitve (»F_o«).

Enkratno nadomestilo (»EN«) za podeljeno služnost se določi po formuli:

$$EN = V_{npr} \times P_{npr} \times F_o$$

V primeru, da:

- višina enkratnega nadomestila izkustveno preseže 10.000 eurov,
- vrsta obremenitve ne ustreza podatkom iz tabele, ali



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

- bi predvideni poseg v nepremičnino bistveno zmanjšal vrednost te nepremičnine, se na podlagi uradne cenitve določi višina enkratnega nadomestila za podeljeno služnost. Stroške cenitve v tem primeru nosi služnostni upravičenec.

II. KONČNI DOLOČBI

3. člen

Vse ostale določbe Odloka o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti Občine Šmartno pri Litiji s služnostnimi pravicami UR.I.RS 97/2020 z dne 10.7.2020 ostanejo nespremenjene.

4. člen

Ta sprememba odloka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in prične veljati osmi dan po objavi.

Številka: 466-32/2019-xx

Datum: ____.

Župan
Občine Šmartno pri Litiji
Rajko Meserko

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.
Izvedenec in cenilec za gradbeno stroko pri SICGRAS
Celovška c. 300, 1210 Ljubljana - Šentvid, Tel., GSM 041-729-691
E-mail: lojze.boh@siol.com

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Predmet cenitve :	Ocena vrednosti zemljišča za potrebe odkupa na območju Občine Šmartno pri Litiji pri izvedbi komunalne infrastrukture ali drugih infrastrukturnih potreb ter določitev stopnje obremenitve za izračun nadomestila za služnost.
Naročnik :	Občina Šmartno pri Litiji, Tomazinova 2, 1275 Šmartno pri Litiji.
Podlaga cenitve :	Cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic.
Namen cenitve / poročila :	Ocena vrednosti nepremičnin – zemljišč.
Datum cenitve :	1.9.2021
Datum izdelave :	10.9.2021
Ocenjevalec :	Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Ljubljana, 10.9.2021



Alojzij Boh

1.0 SPLOŠNI PODATKI :

1.1. Osnovni podatki

Predmet cenitve : Ocena vrednosti zemljišč za potrebe odkupa na območju Občine Šmartno pri Litiji pri izvedbi komunalne infrastrukture ali drugih infrastrukturnih potreb ter določitev stopnje obremenitve za izračun nadomestila za služnost.

Naročnik : Občina Šmartno pri Litiji, Tomazinova 2, 1275 Šmartno pri Litiji.

Podlaga cenitve : Cenitev tržne vrednosti lastninskih pravic.

Namen cenitve : Ocena tržne vrednosti je določena na dan 1.9.2021 in velja za leto 2021 dalje.

Lastniki zemljišča : Lastništvo se ugotavlja sproti neposredno po E-zk.e-izpisu.

Datum cenitve : 1.9.2021

Datum izdelave : 10.9.2021

Datum ogleda . Več ogledov v letih od 2017 dalje nas različnih lokacijah

Izvajalec ocene vrednosti oz. cenitvenega poročila :

Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb.

Izvedenec in cenilec za gradbeno stroko, nepremičnine in zemljišča pri SICGRAS

Identifikacija nepremičnine :

Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine. Identifikacijske oznake so navedene v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin in so navedene v poročilu. Podatki o pravnem stanju nepremičnine in podatki iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd.so navedeni v listinah e-ZK). Podatki o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom so navedeni v poročilu, enako podatki o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine.

Namen in datum ocenjevanja vrednosti :

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev pravične vrednosti, za namen odločitve naročnika. Ta ocena vrednosti ni namenjena drugemu namenu, kot je navedeno. Uporablja se lahko samo v skladu z opredeljenim namenom.

Datum ocenjevanja: Ocena je izdelana na dan 1.9.2021 .

Datum identifikacije: Ne gre za natančno določeno nepremičnino, temveč za sklop nepremičnin na določenem območju oz. ocena nadomestila za opisan element.

Datum ogleda nepremičnine: Območje je ocenjevalcu poznano, zato posebej ogled ni bil opravljen.

Datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti: 10.9.2021

Podlaga ocenjevanja vrednosti :

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bo temeljilo poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti. Od ocenjevalca vrednosti se lahko zahteva, da uporablja podlage vrednosti, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom.

Take podlage je treba ustrezno tolmačiti in uporabiti. Čeprav se pri ocenah vrednosti uporabljajo številne različne podlage vrednosti, ima večina teh določene skupne sestavine: predpostavljeni posel, predpostavljeni datum posla in predpostavljene stranke posla. Glede na podlago vrednosti bi lahko imel predpostavljeni posel več oblik: hipotetični posel, dejanski posel, nakupni (ali vstopni) posel, prodajni (ali izstopni) posel in/ali posel na določenem ali hipotetičnem trgu s posebej določenimi značilnostmi. Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoloženje na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati. Večina podlag vrednosti odraža predpostavke v zvezi s strankami v poslu in te stranke tudi do določene mere opisuje. Stranke v poslu bi lahko imele eno ali več dejanskih ali domnevnih značilnosti, na primer, da: so hipotetične, so znane ali določene, so članice prepoznane ali opisane skupine možnih strank, zanje na predpostavljeni dan veljajo posebni pogoji ali motivacije (npr. pritisk) in/ali imajo predpostavljeno raven poznavanja.

Poleg podlag vrednosti, ki so opredeljene v MSOV-jih in so našteje v nadaljevanju, je v MSOV-jih tudi odprt seznam drugih podlag vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih, pač pa so predpisane s posameznim zakonom določene pravne ureditve ali pa priznane in sprejete z mednarodnim sporazumom. Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih Tržna vrednost, Tržna najemnina, Pravična vrednost, Vrednost za naložbenika, Sinergijska vrednost, Likvidacijska vrednost.

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot podlaga vrednosti je upoštevana **pravična vrednost**, ki je merjena na osnovi tržne vrednosti.

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

2.0 IZJAVE, POTEK DELA IN OSNOVE :

Izjava ocenjevalca/izvedenca

Podpisani Alojzij Boh, univ.dipl.ing.gradb. po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam da :

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

Način dela, izhodišča in omejitve :

Podatki za izdelavo izvedenskega mnenja so bili pridobljeni iz predloženih dokumentov – naročnika in ogleda oz. dejstva, da je območje obravnave ocenjevalcu poznano.

Vrsta in vir informacij

Za potrebe izdelave cenitvenega poročila so vsi ostali podatki povzeti po listinski dokumentaciji naročnika in pa vpogledu v javne prostorske baze in geodetske podatke oz. baze GURS-a ter uporaba Poročil o nepremičninskem trgu GURS-a. Prodajni podatki so povzeti preko baze prodajnih pogodb Trgoskop in SCG Cenilec.

Poročanje :

Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo mora predvidenim uporabnikom zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in posebne predpostavke :

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Te vrste predpostavk se običajno razvrščajo v dve kategoriji predpostavljena dejstva, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti in predpostavljena dejstva, ki se razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Predpostavke v zvezi z dejstvi, ki so ali bi lahko bila skladna s tistimi, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, so lahko posledica omejevanja obsega raziskav in poizvedb, ki jih je opravil ocenjevalec vrednosti.

Predpostavke :

V postopku ocenjevanja sem uporabil podatke, ki so pridobljeni s strani lastnika nepremičnine, s strani naročnika ocene, iz uradnih evidenc in podatkov iz lastnega arhiva ali pridobljenih informacijah na ogledu :

- Naročnik jamči, da so **informacije in podatki**, ki so bili posredovani, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo je dovoljeno uporabljati za dogovorjen namen, po poravnanih finančnih obveznostih.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Poročilo o oceni vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z lastnikom in se zato tudi ne sme uporabljati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine **obvezno upoštevati** in ga ne obvezuje k **sklenitvi posla za ceno**, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je **zgolj informacija o vrednosti stvari**.
- Treba 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 (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Za podatke, ki so jih preskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na objektih ali zemljišču, zaradi katerih naj bi bila nepremičnina več ali manj vredna, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, veljavno celotno okoljsko in ekološko zakonodajo, razen če iz poročila ni razvidno drugače.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov ali snovi.
- Ocenjena vrednost ne vsebuje davkov in taks.
- Nepremičnina se ocenjuje kot celota.

Posebne predpostavke :

Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. **Posebne predpostavke** se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti. Primeri takih predpostavk so med drugim:

- a) predpostavka, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem;
- b) predpostavka, da je bila predlagana stavba na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dograjena;
- c) predpostavka, da je na datum ocenjevanja vrednosti obstajala posebna pogodba, ki dejansko še ni potekla;

Vse predpostavke in posebne predpostavke morajo biti v danih okoliščinah razumno utemeljene, podprte z dokazi in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

- Predpostavljamo, da je nepremičnina urejena in jo je možno prodati oziroma oddati.
- Predpostavljamo, da je nepremičnina v popolni lasti in s prostim razpolaganjem.
- Predpostavljamo, da je izboljšava oziroma so izboljšave na datum ocenjevanja vrednosti dejansko dokončana oziroma so dokončane.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti :

Ocenjevanje vrednosti je izdelano v skladu s sprejeto Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15) in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017), Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18) in Stvarnopravnim zakonikom (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

3.0 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so navedeni glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti zemljišč. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti za nepremičnine so **način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način**. Vsak od teh načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe.

Metode ocenjevanja vrednosti zemljišč :

- metoda tržnih primerjav zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča ,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Najbolj zanesljiva metoda je ocena vrednosti na osnovi primerljivih prodaj, druge metode pa so manj zanesljive saj temeljijo na ocenjeni prognozi določenih vhodnih podatkov.

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo.

- a) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje;
- b) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena, je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo. Kadar se način tržnih primerjav uporabi v navedenih okoliščinah, naj bi ocenjevalec vrednosti proučil, ali je mogoče uporabiti še kakšne druge načine in jih pretehtati v potrditev določitve vrednosti, pridobljene z načinom tržnih primerjav. Ti primeri so :

- a) posli z ocenjevanim sredstvom ali temu bistveno podobnimi sredstvi niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga;
- b) sredstvo ali temu bistveno podobna sredstva se javno trži, vendar ne dejavno;
- c) informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve;
- d) informacije o nedavnih poslih niso zanesljive (npr. govorice, manjkajoče informacije, sinergijski kupec, ne po tržnih načelih, prodaja v stiski itd.);
- e) pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek.

Raznovrstnost mnogih sredstev pomeni, da na trgu pogosto ni mogoče najti dokazov za posle z enakimi ali podobnimi sredstvi. Celotno kadar se ne uporabi način tržnih primerjav, bi bilo treba tudi pri uporabi drugih načinov kar najbolj povečati uporabo vhodnih tržnih podatkov.

4.0 OPIS PREDMETA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Predmet ocene vrednosti :

Zemljišča se ocenjujejo za potrebe odkupov zemljišč, ki jih občina potrebuje za potrebe izvajanja infrastrukturnih projektov oz. za druge investicijske potrebe.

Ocena vrednosti je razdeljena na naslednja območja :

- Stavbna zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo v ožjem delu naselja Šmartno pri Litiji,
- Stavbna zemljišča namenjena za dvorišče, uporaba za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo v ožjem delu naselja Šmartno pri Litiji (površina, kjer normativno ni možna prosta pozidava),
- Stavbna zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo na območju zaselkov in vasi širšega ruralnega območja Občine Šmartno pri Litiji,
- Stavbna zemljišča namenjena za dvorišče, uporaba za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo na območju zaselkov in vasi širšega ruralnega območja Občine Šmartno pri Litiji (površina, kjer normativno ni možna prosta pozidava),
- Ocena vrednosti kmetijskih zemljišč,
- Ocena vrednosti gozdnih zemljišč.

Prostorski akti, ki veljajo na območju občine :

- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Šmartno pri Litiji (Uradni list RS št. 18/08),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje ŠM sever – 4. del
- Lokacijska preveritev št. 1 (352-033/2019),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta za ureditveno območje z oznako Šmartno jug – 2. del,
- Sklep o spremembah in dopolnitvah OPPN za območje Šmartno jug – 2. del – Objavljeno v Uradnem listu RS št.: 4/2020, dne 24.01.2020,
- Sklep o spremembah in dopolnitvah OPPN za območje Šmartno jug – 2. del

5.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Analiza nepremičninskega trga – Letno Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2019 in 2020 , Poročilo o nepremičninske trgu GURS za leto 2020 :

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN v letu 2020 :

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130

Stanovanja v večstanovanjskih hišah :

Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m².

Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goro, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m²), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m²), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m²). Nad slovenskim povprečjem in hkrati nad 2.000 €/m² je bila lani še srednja cena stanovanj na območjih Kranja z okolico (2.270 €/m²) in Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (2.200 €/m²).

V Mariboru in Celju so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtno, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Halozah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m².

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m². Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

Stanovanjske hiše :

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja pogodbeno cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €).

V Kranju je srednja pogodbeno cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani. Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja pogodbeno cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo :

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	14%	20%	25%

Velikost vzorca in mediana cene za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter
 zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih,
 leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča	Zemljišča
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €, (mediana)	za gradnjo Velikost vzorca	za gradnjo Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	5.455	1.750	2.786	107.000	2.036	46
LJUBLJANA	1.405	2.960	195	290.000	103	311
MARIBOR	770	1.400	125	130.000	42	79
OBALA	281	2.500	86	215.000	57	118
GORENJSKO OBMOČJE:	258	1.770	85	157.000	74	79
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	252	2.350	175	205.000	202	135
CELJE	229	1.450	57	129.000	17	95
KRANJ Z OKOLICO	171	2.270	52	192.000	44	130
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	152	1.110	79	85.000	68	25
ZASAVJE	133	910	44	70.000	20	22
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	119	1.880	82	98.000	54	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	164	2.220	184	180.000	216	77
ŠALEŠKA DOLINA	168	1.270	29	135.000	16	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	1.160	192	105.000	175	36
NOVO MESTO IN OKOLICA	158	1.680	161	66.000	111	30
NOTRANJSKO OBMOČJE	100	1.370	59	75.000	60	25
PTUJSKO POLJE	100	1.170	96	81.000	77	24
POSOCJE IN IDRUSKO OBMOČJE	67	1.030	61	80.000	23	31
SLOVENSKE GORICE	119	1.010	182	69.000	144	21
PREKMURJE	90	960	134	50.000	105	10
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	70	2.740	25	225.000	24	163
SAVINJSKA DOLINA	88	1.400	88	116.000	68	49
SAVINJSKO HRIBOVJE	65	1.180	133	58.000	55	27
KOČEVSKO OBMOČJE	78	1.070	65	65.000	39	25
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	49	1.150	74	55.000	40	27
KRAS	64	1.510	24	133.000	57	57
POSAVJE	40	1.010	126	50.000	31	14
HALOZE, BOČ	37	1.000	70	56.000	30	20
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	33	1.550	43	150.000	51	53
BELA KRAJINA	38	910	43	40.000	20	15
SLOVENSKA ISTRRA	1	-	17	146.000	13	60

VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE

Tržno analitično območje (TAO) Vzhodna okolica Ljubljane in lokalna analitična območja (LAO) :



TRŽNE CENE :

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	31	1.380	1.540	1.800	1975	49
LAO LITUA, ŠMARTNO	24	1.370	1.440	1.650	1973	52

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	40	100.000	145.000	204.000	1989	161	720
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLIŠKO HRIBOVJE	31	99.000	135.000	207.000	1990	161	740

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	51	40	53	76	760
LAO TUHINJSKA, MORAVŠKA DOLINA, TREBELJEVO IN OKOLUŠKO HRIBOVJE	35	37	48	62	840
LAO LITUA, ŠMARTNO	10	69	82	114	500

GIBANJE CEN

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	4%	10%	9%	6%	3%
Hiše	11%	5%	2%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	4%	5%	4%	6%	5%

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Vzhodna okolica Ljubljane, kumulativno po letih od 2015 do 2020 :

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	14%	25%	32%	36%
Hiše	11%	16%	19%	25%	30%
Zemljišča za gradnjo	4%	9%	13%	20%	26%

CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ :

Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO PREKMURJE	549	0,89	1,10	1,55	3.500
LAO PREKMURJE - NIŽINA	280	1,02	1,50	1,99	3.900
LAO PREKMURJE - GRICEVJE	269	0,75	0,98	1,20	3.200
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	536	1,30	1,98	2,50	5.600
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	249	1,90	2,30	2,60	5.700
LAO SLOVENSKE GORICE	248	1,07	1,50	2,00	5.900
LAO HALOŽE	39	0,84	1,07	1,88	3.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	577	0,92	1,12	1,52	3.100
LAO VZHODNO POSAVSKO HRIBOVJE Z BIZELJSKIM	199	0,79	1,03	1,34	3.700
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	121	1,10	1,50	2,00	3.200
LAO BELA KRAJINA	113	0,77	1,00	1,45	2.100
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	86	1,00	1,10	1,29	3.900
LAO GORJANCI	58	0,89	1,20	1,62	2.300
TAO NOTRANJSKA	178	0,71	0,99	1,29	2.300
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	105	0,81	1,20	2,11	2.500
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	238	1,02	1,65	2,70	3.700
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	174	0,88	1,36	2,00	3.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,00	3,00	4,00	3.300
TAO ALPSKO OBMOČJE	20	1,94	2,76	3,12	2.400
TAO GÖRENJSKO OBMOČJE	78	4,00	5,27	6,43	4.600
LAO KRANJ Z OKOLICO	61	4,38	6,00	7,00	4.900
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	17	1,92	2,59	4,50	3.300
TAO OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	192	1,24	2,14	3,50	3.800
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRICEVJE	133	1,04	1,70	2,51	3.700
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	59	2,90	3,50	5,00	4.000
TAO IDRJSKO HRIBOVJE	31	0,95	1,22	1,99	2.500
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	133	1,54	2,23	2,99	2.200
LAO VIPAVSKA DOLINA IN GORIŠKA BRDA	75	2,00	2,50	3,14	3.000
LAO KRAS	58	1,13	1,69	2,44	1.800
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	47	3,03	5,34	9,88	1.300
LAO PRIMORJE	43	3,64	6,50	10,00	1.200
TAO KOROŠKO OBMOČJE	22	1,60	2,30	4,45	4.600
LAO KOROŠKA - HRIBI	11	1,32	1,89	2,29	2.300
LAO OKOLICA SLOVENI GRADCA	10	2,44	4,77	5,00	7.300

GIBANJE CEN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Gibanje cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	3%	3%	5%	6%	7%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	1%
PREKMURJE	3%	5%	9%	11%	17%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	7%	7%	11%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%
NOTRANJSKA	8%	-1%	-2%	1%	7%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	7%	4%	-2%	5%	5%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	1%	1%	3%	1%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	2%	5%	4%	5%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	2%	1%	0%	1%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-8%	13%	9%	-8%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	-1%	3%	6%	17%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-5%	0%	1%	7%

CENE GOZDNIH ZEMLJIŠČ :

Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.049	0,44	0,58	0,80	8.100
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	231	0,45	0,60	0,80	8.200
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	181	0,35	0,45	0,60	11.800
ŠTAJERSKO OBMOČJE	142	0,58	0,74	1,00	6.600
POSAVSKO HRIBOVJE	135	0,44	0,56	0,74	8.100
PREKMURŠKO OBMOČJE	107	0,42	0,52	0,65	3.700
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	92	0,50	0,60	0,91	9.800
OBALA, KRAS, BRDA	68	0,46	0,72	1,00	5.500
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	56	0,45	0,58	0,90	13.100
GORENJSKO OBMOČJE	37	0,59	0,76	1,00	12.500

GIBANJE CEN GOZDNIH ZEMLJIŠČ :

Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 :

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	-2%	1%	7%	2%	10%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	6%	2%	3%	12%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-1%	6%	4%	2%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-5%	4%	12%	-2%	19%
POSAVSKO HRIBOVJE	0%	0%	3%	10%	8%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	2%	6%	5%	9%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	2%	4%	7%	-3%	4%
OBALA, KRAS, BRDA	-3%	4%	2%	-4%	0%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	-1%	9%	0%	2%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	0%	10%	-1%	12%

ANALIZA TRGA STAVBNIH ZEMLJIŠČ - Občina Šmartno pri Litiji :

V kolikor se analizira vrednost stavbnih zemljišč (različne podrobne namenske rabe) in sicer velikosti nad 0 do 5.000 m², od 1.1.2017 dalje, lastniški delež 1/1, vse v Občini Šmartno pri Litiji je iz nabora sklenjenih pogodb mogoče dobiti spodaj navedene prodajne podatke.

Tabela prodajnih podatkov :

Id	Vrsta posla	Datum skl. Pog.	Pog. / odd. cena DDV (EUR)	Net. flor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Parc. št.
* 317019	KPP - ProTrg	08.03.2017	27.000,00	903,00	29,90 €	1/1	ŠMARTNO	504/2
* 328310	KPP - ProTrg	12.04.2017	500,00	235,00	2,13 €	1/1	GOZD REKA	975/4
* 333031	KPP - ProTrg	08.01.2017	15.000,00	1.478,00	1,20 €	1/1	POLJANE	394
* 335645	KPP - ProTrg	08.04.2017	2.477,00	64,00	6,42 €	1/1	JABLANICA	775/13
* 355152	KPP - ProTrg	16.11.2017	41.000,00	1.265,00	32,41 €	1/1	ŠMARTNO	265/1
* 398394	KPP - ProTrg	24.08.2018	1.000,00		2,95 €			
* 398394	Z			29,00		1/1	POLJANE	781/3
* 398394	Z			32,00		1/1	POLJANE	781/5
* 398394	Z			191,00		1/1	POLJANE	781/7
* 398394	Z			87,00		1/1	POLJANE	781/8
* 402603	KPP - ProTrg	23.08.2018	50,00	12,00	4,17 €	1/1	ŠMARTNO	72/5

Id	Vrsta posla	Datum skl. Pog. / odd. cena DDV (EUR)	Net. flor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Parc. št.
* 406686	KPP-ProTrg	29.10.2018	36.000,00	786,00	45,80 €	1/1 ŠMARTNO	36/1
* 454844	KPP-ProTrg	21.10.2019	30.000,00		15,67 €		
* 454844	Z			92,00	1/1	VINTARJEVEC	944/4
* 454844	Z			1.823,00	1/1	VINTARJEVEC	944/3
* 476696	KPP-ProTrg	06.11.2019	10.000,00	117,00	85,47 €	1/1 LIBERGA	1559/6
* 490906	KPP-ProTrg	13.09.2019	242,00	383,00	0,63 €	1/1 JEŽNI VRH	615/2
* 493605	KPP-ProTrg	02.04.2020	31.284,00	711,00	44,00 €	1/1 ŠMARTNO	521/4
* 511134	KPP-ProTrg	25.08.2020	72.940,00		44,15 €		
* 511134	Z			424,00	1/1	ŠMARTNO	950/4
* 511134	Z			173,00	1/1	ŠMARTNO	949/7
* 511134	Z			433,00	1/1	ŠMARTNO	950/3
* 511134	Z			178,00	1/1	ŠMARTNO	949/6
* 511134	Z			444,00	1/1	ŠMARTNO	949/8
* 511501	KPP-ProTrg	09.09.2020	15.000,00	1.052,00	14,26 €	1/1 POLJANE	759/3
* 514678	KPP-ProTrg	30.09.2020	46.500,00	639,00	72,77 €	1/1 ŠMARTNO	955/2
* 525979	KPP-ProTrg	03.12.2020	48.000,00		41,99 €		
* 525979	Z			566,00	1/1	ŠMARTNO	469/16
* 525979	Z			577,00	1/1	ŠMARTNO	469/14
* 530108	KPP-ProTrg	20.01.2021	5.000,00	878,00	5,69 €	1/1 LIBERGA	1479/8
* 533559	KPP-ProTrg	09.01.2021	40.971,50		*6,18 €		
* 533559	Z			870,00	1/1	GRADIŠČE	103/1
* 533559	Z			458,00	1/1	GRADIŠČE	102/1
* 542804	KPP-ProTrg	18.05.2021	26.000,00	830,00	31,33 €	1/1 GRADIŠČE	337/1
* 544683	KPP-ProTrg	25.05.2021	15.000,00	562,00	26,69 €	1/1 POLJANE	504/3
* 545178	KPP-ProTrg	10.05.2021	1.440,00		20,00 €		
* 545178	Z			15,00	1/1	ŠMARTNO	764/2
* 545178	Z			57,00	1/1	ŠMARTNO	765/8
* 546727	KPP-ProTrg	01.05.2021	500,00	31,00	16,13 €	1/1 JABLANICA	1606/4
* 551565	KPP-ProTrg	14.07.2021	190.000,00		101,33 €		
* 551565	Z			547,00	1/1	ŠMARTNO	417/2
* 551565	Z			831,00	1/1	ŠMARTNO	416/19
* 551565	Z			460,00	1/1	ŠMARTNO	416/5

Statistika *	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	23
Povp. pogodb. cena posla:	28.517,59
Povprečna površina:	792,74
Povprečna cena m ² :	35,97

Statistična analiza prodajnih podatkov kaže, da je bila pri prodajah stavbnih zemljišč dosežena povprečna prodajna cena stavbnega zemljišča od 1.1.2017 dalje v vrednosti cca. 36 EUR/m² pri povprečni površini 793 m².

6.0 OCENA IZHODIŠČNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN – ZEMLJIŠČA

Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje. Pri tej metodi primerjamo obravnavano nepremičnino z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih posesti na ustreznem trgu;
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah;
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave;
- logično se analizira prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Enota primerjave

Za postopek prilagajanja cen se izbere enota primerjave. V tej analizi je izbrana enota primerjave cena/m² neto tlorisne površine prostora, ki se pogosto uporablja med udeleženci na nepremičninskem trgu.

Sestavine primerjave

Določene so s specifičnimi značilnostmi posesti in poslovnih dogodkov, ki povzročajo razlike v cenah. Kot osnovne sestavine primerjave po MSOV veljajo:

- prenesene nepremičninske pravice v transakciji;
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in če vpliva na vrednost);
- prodajni pogoji;
- izdatki, zabeleženi takoj po nakupu;
- tržni pogoji (kot posledica časovnih razlik);
- lokacija;
- fizične značilnosti (velikost, kakovost zemljišča).

Prilagoditve cen se opravi, tako kot se razlike odražajo v cenah na trgu. Prilagoditve so lahko odstotne, v denarnih zneskih, lahko pa so vsesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke sešteva ali odšteva, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente.

Ocena najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna; ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake :

1. Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.
2. Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.
3. Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

6.1 OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ – naselje Šmartno pri Litiji

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Prodajni podatki so pridobljeni po podatkih baze GURS - Trgoskop 2 ali SCG Cenilec. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

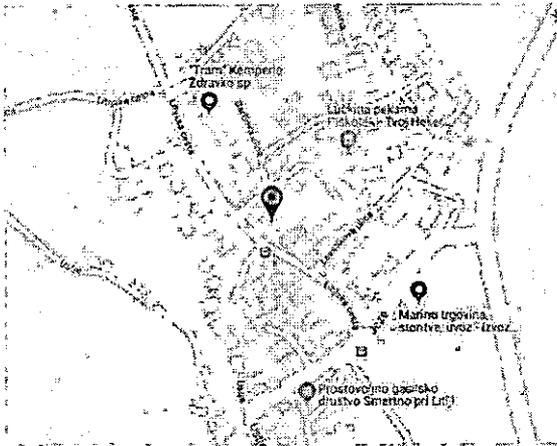
Prodajni podatek : 1.

ID posla:	406.686
prodajna cena :	36.000 €
prodajna cena na m2 površine	46 €/m2
čas prodaje:	29.10.2018
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1847 Šmartno
parcela:	št. 36/1
površina zemljišča:	786 m2
vrsta zemljišča:	NSZ , območje stanovanjske gradnje.



Prodajni podatek : 2.

ID posla:	406.686
prodajna cena :	27.120 €
prodajna cena na m2 površine	42 €/m2
čas prodaje:	2.7.2012
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1847 Šmartno
parcela:	št. 532/1
površina zemljišča:	652 m2
vrsta zemljišča:	NSZ , območje stanovanjske gradnje.



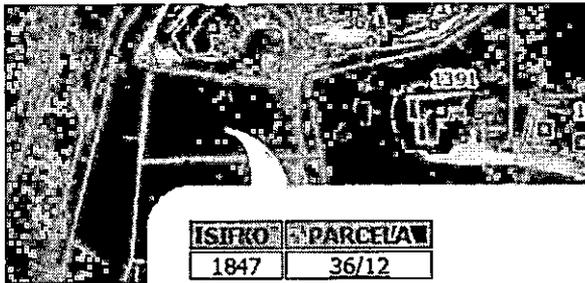
Prodajni podatek : 3.

ID posla: 406.686
 prodajna cena : 31.000 €
 prodajna cena na m2 površine 54 €/m2
 čas prodaje: 23.2.2011
 lokacija : Šmartno pri Litiji
 katastrska občina: 1847 Šmartno
 parcela: št. 955/4
 površina zemljišča: 575 m2
 vrsta zemljišča: NSZ , območje stanovanjske gradnje.



Prodajni podatek : 4.

ID posla: 221.019
 prodajna cena : 27.640 €
 prodajna cena na m2 površine 40 €/m2
 čas prodaje: 12.8.2015
 lokacija : Šmartno pri Litiji
 katastrska občina: 1847 Šmartno
 parcela: št. 36/12
 površina zemljišča: 691 m2
 vrsta zemljišča: NSZ , območje stanovanjske gradnje.
 okoliščine prodaje: prodaja na prostem trgu



ISIFKO	PARCELA
1847	36/12

Dodatna analiza prodajnih podatkov stavbnih zemljišč velikosti od 400 m² dalje, kjer je možna pozidava stanovanjskih stavb, lastništvo 1/1 (izključene so prodaje, kjer je možna pozidava na površini, kjer je večja izkoriščenost zemljišča).

Kriteriji izbire :

Vrsta posla: Kupoprodajni Najemni

Vrste kupoprodajnega posla: 1 od 5 izbranih

Tip nepremičnine: Stavba in del stavbe Zemljišče

Vrste zemljišč: 3 od 10 izbranih

Občina: vnesi občino...

Datum sklenitve: od 01.01.2017 do 11.09.2021

Katastrska občina: šifra KO... ime KO... 1847 ŠMARTNO *

Skupna cena pravnega posla: 19.000,00 100.000,00

Prodana površina: 400,00 5.000,00

Tabela prodajnih podatkov :

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Parc. št.
* 317019	KPP - ProTrg	08.03.2017	27.000,00		903,00	29,90 €	1/1	ŠMARTNO	504/2
* 355152	KPP - ProTrg	16.11.2017	41.000,00		1.265,00	32,41 €	1/1	ŠMARTNO	265/1
* 406686	KPP - ProTrg	29.10.2018	36.000,00		786,00	45,80 €	1/1	ŠMARTNO	36/1
* 493605	KPP - ProTrg	02.04.2020	31.284,00		711,00	44,00 €	1/1	ŠMARTNO	521/4
* 511134	KPP - ProTrg	25.08.2020	72.940,00			44,15 €			
* 511134	Z				444,00		1/1	ŠMARTNO	949/8
* 511134	Z				433,00		1/1	ŠMARTNO	950/3
* 511134	Z				424,00		1/1	ŠMARTNO	950/4
* 514678	KPP - ProTrg	30.09.2020	46.500,00		639,00	72,77 €	1/1	ŠMARTNO	955/2
* 525979	KPP - ProTrg	03.12.2020	48.000,00			41,99 €			
* 525979	Z				566,00		1/1	ŠMARTNO	469/16
* 525979	Z				577,00		1/1	ŠMARTNO	469/14

Statistika *	
Vsi rezultati	
Št. poslov:	7
Povp. pogodb. cena posla:	43.246,29
Povprečna površina:	964,00
Povprečna cena/m ² :	44,86

Glede na dodatno gornjo analizo prodajnih podatkov je bilo najdenih 7 prodajnih podatkov, kjer je bila dosežena vrednost cca 45 EUR/m², pri povprečni površini 964 m².

Ocena izhodiščne vrednosti zemljišča :

Ponderirana povprečna vrednost navedenih prodajnih podatkov je ocenjena na 45.00 EUR/m².

Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča naselje Šmartno pri Litiji je ocenjena na 45.00 EUR/m².

6.2 OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ – naselje Šmartno pri Litiji, zemljišča namenjena za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, dvorišče v ožjem delu naselja Šmartno pri Litiji (površina, kjer normativno ni možna prosta pozidava).

Pri oceni zemljišča se izhaja iz ocenjene vrednosti zemljišča, kjer je možna prosta pozidava. Za zemljišča, kjer pa pozidava ni možna (normativna površina manjša od 400 m², npr. mnogokotne, podolgovate oblike ipd) pa upoštevam zmanjšanje vrednosti za – 60 %.

Ocena vrednosti izhodiščne vrednosti zemljišča :	45 EUR/m ²
Prilagoditev : - 60 %	27 EUR/m ²

Prilagojena ocenjena vrednost zemljišča :	18 EUR/m ² .
---	-------------------------

Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča, kjer je namen za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, prosta pozidava ni možna - naselje Šmartno pri Litiji je ocenjena na 18.00 EUR/m².

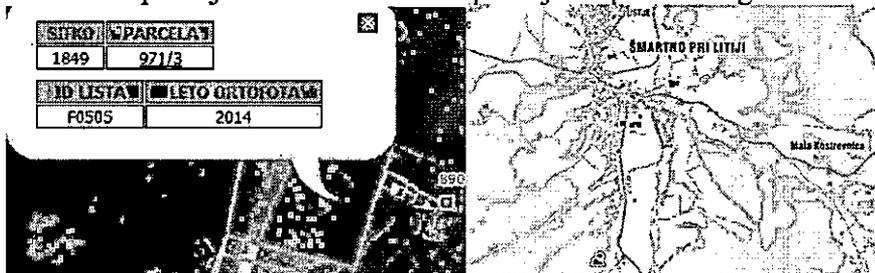
6.3 OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ – širše ruralno območje občine Šmartno pri Litiji

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Prodajni podatki so pridobljeni po podatkih baze GURS - Trgoskop 2 ali SCG Cenilec. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

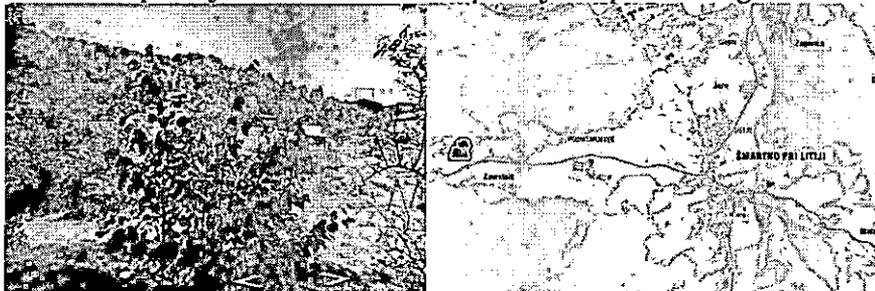
1. Prodajni podatek :

ID posla: 232746
prodajna cena : 17.350 €
prodajna cena na m2 površine 19.30 €/m2
čas prodaje: 30.9.2015
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1849 Vintarjevec
parcela: št. 971/3
površina zemljišča: 899 m2
vrsta zemljišča: Stanovanjske površine.
okolščine prodaje: prodaja na prostem trgu



2. Prodajni podatek :

ID posla: 208823
prodajna cena : 23.000 €
prodajna cena na m2 površine 18.37 €/m2
čas prodaje: 12.5.2015
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1847 Šmartno
parcela: št. 701/2
površina zemljišča: 1252 m2
vrsta zemljišča: stanovanjske površine.
okolščine prodaje: prodaja na prostem trgu



3. Prodajni podatek :

ID posla: 269260
prodajna cena : 25.080 €
prodajna cena na m2 površine 30.00 €/m2
čas prodaje: 23.4.2016
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1847 Šmartno
parcela: št. 265/15
površina zemljišča: 836 m2
vrsta zemljišča: stanovanjske površine.
okolščine prodaje: prodaja na prostem trgu



Ocena vrednosti zemljišča – ruralno območje :

Tabela prilagoditev : Ocenjevanje vrednosti zemljišča				
Primerljive prodaje :	Ocenjevano zemljišče :	Prodajni podatek 1:	Prodajni podatek 2 :	Prodajni podatek 3 :
Cena na m2 :		19,30	18,37	30,00
Datum prodaje :	nov.18	30.9.2015	12.5.2015	23.4.2016
velikost v m2 :	različne površine	899	1.252	836
Prilagoditve :				
lokacija :		0,90	0,80	0,80
čas prodaje :		1,00	1,00	1,00
izkoriščenost/namen :		1,00	1,00	1,00
komunalna ureditev:		0,90	0,80	0,80
fizične lastnosti-oblika :		1,00	1,00	1,00
velikost:		1,00	1,00	1,00
Skupaj prilagoditve :		0,81	0,64	0,64
Uteži :		0,40	0,30	0,300
Ocena prilagojene vrednosti :		15,63	11,76	19,20
Ocena vrednosti :		15,54	eur/m2	

Ocena izhodiščne vrednosti zemljišča – stavbno zemljišče ruralno območje :

Ponderirana povprečna vrednost navedenih prodajnih podatkov je ocenjena na zakroženo 15.50 EUR/m2.

Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča – ruralno območje občine Šmartno pri Litiji je ocenjeno na 15.50 EUR/m2.

6.4 OCENA VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ – širše ruralno območje občine Šmartno pri Litiji, zemljišča namenjena za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo za dvorišče v širšem ruralnem delu naselja Šmartno pri Litiji (površina, kjer normativno ni možna prosta pozidava).

Pri oceni zemljišča se izhaja iz ocenjene vrednosti zemljišča, kjer je možna prosta pozidava. Za zemljišča, kjer pa pozidava ni možna (normativna površina manjša od 400 m², npr. mnogokotne, podolgovate oblike ipd) pa upoštevam zmanjšanje vrednosti za – 60 %.

Ocena vrednosti izhodiščne vrednosti zemljišča :	15.54 EUR/m ²
Prilagoditev : - 60 %	9.32 EUR/m ²

Prilagojena ocenjena vrednost zemljišča :	6.22 EUR/m ² .

Ocenjena izhodiščna vrednost za stavbna zemljišča, kjer je namen za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, dvorišče in prosta pozidava ni možna – ruralno naselje Šmartno pri Litiji je ocenjena na 6.22 EUR/m².

6.5 OCENA VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Prodajni podatki za kmetijska zemljišča so pridobljeni iz baze prodajnih pogodb GURS - Trgoskop 2 ali SCG Cenilec. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

1. Prodajni podatek :

ID posla:	448224
prodajna cena :	13.500 €
prodajna cena na m ² površine	4.34 €/m ²
čas prodaje:	26.6.2019
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1852 Poljane
parcela:	1086/3
površina zemljišča:	3107 m ²
vrsta zemljišča:	kmetijsko zemljišče

2. Prodajni podatek :

ID posla:	450733
prodajna cena :	20.000 €
prodajna cena na m ² površine	2.38 €/m ²
čas prodaje:	14.3.2019
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1847 Šmartno pri Litiji
parcela:	287
površina zemljišča:	8407 m ²
vrsta zemljišča:	kmetijsko zemljišče

3. Prodajni podatek :

ID posla: 443231
prodajna cena : 6.000 €
prodajna cena na m2 površine 2.89 €/m2
čas prodaje: 7.5.2019
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1839 Jablanca
parcela: 1014
površina zemljišča: 2074 m2
vrsta zemljišča: kmetijsko zemljišče

4. Prodajni podatek :

ID posla: 442121
prodajna cena : 4.744 €
prodajna cena na m2 površine 1.01 €/m2
čas prodaje: 7.5.2019
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1839 Jablanca
parcela: 1013/1, 1024/3
površina zemljišča: 4.681 m2
vrsta zemljišča: kmetijsko zemljišče

5. Prodajni podatek :

ID posla: 433236
prodajna cena : 4.687,50 €
prodajna cena na m2 površine 3.04 €/m2
čas prodaje: 20.3.2019
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1849 Vintarjevec
parcela: 997/4
površina zemljišča: 1542 m2
vrsta zemljišča: kmetijsko zemljišče

6. Prodajni podatek :

ID posla: 427819
prodajna cena : 1.800 €
prodajna cena na m2 površine 2.81 €/m2
čas prodaje: 12.3.2019
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1846 Liberga
parcela: 954
površina zemljišča: 640 m2
vrsta zemljišča: kmetijsko zemljišče

7. Prodajni podatek :

ID posla:	422906
prodajna cena :	2.000 €
prodajna cena na m2 površine	2.05 €/m2
čas prodaje:	24.12.2018
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1846 Liberga
parcela:	344
površina zemljišča:	975 m2
vrsta zemljišča:	kmetijsko zemljišče

Ocena izhodiščne vrednosti zemljišča – kmetijsko zemljišče :

Ponderirana povprečna vrednost navedenih prodajnih podatkov je ocenjena na 2.46 EUR/m2.

Ocenjena izhodiščna vrednost za kmetijska zemljišča območje občine Šmartno pri Litiji je ocenjeno na 2.46 EUR/m2.
--

6.6 OCENA VREDNOSTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Prodajni podatki za gozdna zemljišča so pridobljeni iz baze prodajnih pogodb GURS - Trgoskop 2 ali SCG Cenilec. Pri vsaki primerljivi prodaji je navedena številka transakcije, datum in cena ter glavne fizične značilnosti nepremičnine.

1. Prodajni podatek :

ID posla:	446056
prodajna cena :	3.210 €
prodajna cena na m2 površine	0.62 €/m2
čas prodaje:	19.8.2019
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1848 Štanga
parcela:	1221
površina zemljišča:	5194 m2
vrsta zemljišča:	gozdno zemljišče

2. Prodajni podatek :

ID posla:	413851
prodajna cena :	900 €
prodajna cena na m2 površine	0.72 €/m2
čas prodaje:	10.10.2018
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1846 Liberga
parcela:	1069/2
površina zemljišča:	1253 m2
vrsta zemljišča:	gozdno zemljišče

3. Prodajni podatek :

ID posla: 412136
prodajna cena : 3.298 €
prodajna cena na m2 površine 0.35 €/m2
čas prodaje: 6.6.2018
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1849 Vintarjevec
parcela: 1484/7
površina zemljišča: 9329 m2
vrsta zemljišča: gozdno zemljišče

4. Prodajni podatek :

ID posla: 411744
prodajna cena : 4.500 €
prodajna cena na m2 površine 1.28 €/m2
čas prodaje: 3.8.2018
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1839 Jablanica
parcela: 1108/1, 1107
površina zemljišča: 3500 m2
vrsta zemljišča: gozdno zemljišče

5. Prodajni podatek :

ID posla: 398653
prodajna cena : 4.213 €
prodajna cena na m2 površine 0.53 €/m2
čas prodaje: 6.6.2018
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1849 Vintarjevec
parcela: 1488/1, 1488/6
površina zemljišča: 7897 m2
vrsta zemljišča: gozdno zemljišče

6. Prodajni podatek :

ID posla: 397950
prodajna cena : 4.500 €
prodajna cena na m2 površine 0.88 €/m2
čas prodaje: 25.7.2018
lokacija : Šmartno pri Litiji
katastrska občina: 1847 Šmartno
parcela: 1179/2
površina zemljišča: 5141 m2
vrsta zemljišča: gozdno zemljišče

7. Prodajni podatek :

ID posla:	390517
prodajna cena :	8.000 €
prodajna cena na m2 površine	0.73 €/m2
čas prodaje:	7.6.2018
lokacija :	Šmartno pri Litiji
katastrska občina:	1851 Gradišče
parcela:	321, 323
površina zemljišča:	10.900 m2
vrsta zemljišča:	gozdno zemljišče

Ocena izhodiščne vrednosti zemljišča – gozdno zemljišče :

Ponderirana povprečna vrednost navedenih prodajnih podatkov je ocenjena na 0.66 EUR/m2.

Ocenjena izhodiščna vrednost za gozdno zemljišče območje občine Šmartno pri Litiji je ocenjeno na 0.66 EUR/m2.

7.0 OCENA IZHODIŠČNIH VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Ocenjene izhodiščne vrednosti zemljišč po namenski rabi za občino Šmartno pri Litiji so naslednje :

- STAVBNO ZEMLJIŠČE ožje območje naselja Šmartno pri Litiji : 45.00 EUR/m2
- STAVBNO ZEMLJIŠČE ožje območje naselje Šmartno pri Litiji, zemljišča namenjena za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, dvorišče (površina, kjer normativno ni možna prosta pozidava) : 18.00 EUR/m2
- STAVBNO ZEMLJIŠČE ruralno območje občine Šmartno pri Litiji : 15.54 EUR/m2
- STAVBNO ZEMLJIŠČE ruralno območje naselje Šmartno pri Litiji, zemljišča namenjena za dostop/prometno ali drugo infrastrukturo, dvorišče (površina, kjer normativno ni možna prosta pozidava) : 6.22 EUR/m2
- KMETIJSKO ZEMLJIŠČE : 2.46 EUR/m2
- GOZDNO ZEMLJIŠČE : 0.66 EUR/m2

8.0 OCENA FAKTORJEV OBREMENJENOSTI ZEMLJIŠČ PRI SLUŽNOSTI

Umestitev infrastrukturnega objekta v prostor ne pomeni nujno izgube zemljišča. Za potrebe umestitve npr. električnega voda ali podzemnega cevovoda v prostor je lahko ustanovljena služnost z omejitvami pri rabi zemljišča zaradi vzdrževanja in popravil posameznega infrastrukturnega objekta. To pomeni, da lastnik nepremičnino obdrži lastništvo nepremičnine, a ima omejitve pri njegovi uporabi. Vpliv na tržno vrednost nepremičnine je odvisno od :

- Vplivnega območja infrastrukturnega objekta izražen v m²,
- Preostale funkcionalnosti zemljišča,
- Faktorja izpostavljenosti zaradi infrastrukturnega objekta z vplivnim območjem (polna/ delna obremenjenost, pogosto prečkanje posesti, nadzemni, talni ali podzemni vplivi),
- Tržne vrednosti zemljišča , izražene v EUR/m².

Faktor obremenjenosti FObr se je za različne infrastrukturne objekte oz. posege oblikoval glede na obremenitvene razrede in sicer :

FObr ... vpliv stopnje obremenjenosti

minimalna: FObr = 0,00 - 0,10

srednja: FObr = 0,10 - 0,40

velika: FObr = 0,40 - 0,90

Predlagani faktorji obremenjenosti – komunalno omrežje/GJI :

	Faktor obremenitve :
1. Vodovodno in plinsko omrežje -podzemno :	0.25
2. Kanalizacijsko omrežje – podzemno :	0.30
3. Električno in telekomunikacijsko omrežje – podzemno :	0.25
4. Električno in telekomunikacijsko omrežje – zračno :	0.20
5. Cesta / dostop / dovoz po že obstoječem dostopu/cesti :	0.25
6. Cesta / dostop / dovoz na novo po zemljišču :	0.35
7. Zračna služnost za (napušč, balkon) :	0.20
8. Postavitev obvestilnega / prometni znak / drog : (obseg zemljišča 2 m ² / drug, znak)	0.50
9. Ni dokaznega vpliva na uporabnost zemljišča (naj bi obstajal določen min. vpliv . npr. občasno padanje sence od predmeta , drevesa)	0.10



Ocenjevalec :
Alojzij BOH, univ.dipl.ing.