



OBČINSKA UPRAVA

Številka: 9001-4/2019

Datum: 29.4.2019

OBČINSKEMU SVETU OBČINE BREŽICE

Zadeva: Vprašanja in pobude članov občinskega sveta podane na 12. redni seji

Aljoša Rovan:

Vprašanje glede Zaključnega računa Občine Brežice za leto 2019 – postavka: ureditev krajevnega središča Dobova, str. 48 oz. od 33 do 89 posebnega dela. V Proračunu sprejeta postavka 95k, dejanska poraba 141k. Kupljene so bile tri parcele v skupni površini cca 1100m², porušen je bil tam stoječi objekt. Rušenje objektov naj bi stalo čez palec 15 EUR/m³ objekta. Če bi bil objekt podobne velikosti kot objekt na sosednji parceli, bi torej rušenje znašalo okrog 20.000 EUR, 120.000 EUR pa ostane za parcelo. To pomeni več kot 100 EUR/m². Je to realna cena za zemljo v Dobovi? Prosim za več podatkov v zvezi s tem projektom: kupoprodajno pogodbo za zemljišče, vse računu v zvezi s to postavko, predviden načrt ureditve tega prostora.

Odgovor:

Gre za večletni projekt "Ureditev krajevnega središča Dobova". V letu 2019 je Občina Brežice sklenila prodajno pogodbo za nakup poslovno stanovanjske stavbe (št. Stavbe 42) na naslovu Cesta bratov Gerjovičev 55, 8257 Dobova s parc. št. 1267/3, *6 in 1099, vse k. o. 1293 Veliki Obrež (vse parcele skupaj površine 964 m²). Prodajna cena je bila določena na podlagi cenitvenega poročila z dne 24. 5. 2019 (Vladimir Rostohar, sodno zapriseženi cenilec), ki je tržno vrednost predmetnih nepremičnin ocenil na 109.626,95 EUR. Prodajna pogodba in cenitev se prilagata.

Iz postavke "Ureditev krajevnega središča Dobova" so se poleg nakupa nepremičnin plačali tudi vsi stroški vezani na odstranitev objekta:

- Izdelava dokumentacije za odstranitev objekta (1.403,00 € z ddv),
- Varnostni načrt (280,00 €),
- Odstranitev objekta (29.707,00 € z ddv)
- Gradbeni nadzor (366,00 € z ddv)

Skupaj 31.756,00 € z ddv

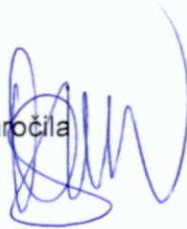
Računi so priloga dopisa.

V letošnjem letu so v proračunu predvidena sredstva za izdelavo projektne dokumentacije za ureditev krajevnega središča v Dobovi. Predvidena je izgradnja platoja, ki bo med drugim služil tudi kot parkirišče.

Valerija Uršič
Višja svetovalka I

Mag. Nadia Vižintin
Vodja oddelka za pravne in splošne zadeve

Suzana Ogorevc
Vodja oddelka za investicije,
občinsko premoženje in javna naročila



Dejan Rostohar
Višji svetovalec za pomoč pri vodenju oddelka



Priloga:
Prodajna pogodba in cenitev
Računi



Ivan Molan,
župan



Po pooblastilu župana
mag. **Gordana Radanovič**
direktorica občinske uprave

EMŠO: [redacted]
(kot prodajalec)

in

OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice,
matična številka: 5880173000, davčna številka: 34944745, ki jo zastopa župan Ivan Molan
(kot kupec)

dogovorijo naslednjo:

PRODAJNO POGODBO

kakor sledi:

1. člen

Pogodbene stranke sporazumno ugotavljajo, da je prodajalec izključni lastnik nepremičnine:

parcelna številka	katastrska občina	površina v m ²	dejanska raba
1267/3	1293 Veliki Obrež	48	Pozidano stavbno zemljišče
*6	1293 Veliki Obrež	637	Pozidano stavbno zemljišče
1099	1293 Veliki Obrež	279	Pozidano stavbno zemljišče
stavba	katastrska občina	površina	dejanska raba
42	1293 Veliki Obrež	455,60	Poslovno stanovanjska

Stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. 12. 1967 imajo gradbeno in uporabno dovoljenje na podlagi 118. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017).

Iz vpogleda v eZK Vrhovnega sodišča RS na dan, 30. 5. 2019 je razvidno, da so navedene parcele proste bremen, ki bi omejevala razpolaganje z lastninsko pravico.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča, izdanega s strani Občinske uprave občine Brežice je razvidno, da leži nepremičnina na območju stavbnih zemljišč CU DOB-28.

Nakup nepremičnine iz prvega odstavka tega člena je bil potrjen s strani Občinskega sveta Občine Brežice na 5. redni seji dne, 20. 5. 2019 s sprejetjem Odloka o proračunu Občine Brežice za leto 2019 (Uradni list RS, št. 34/2019).

Sredstva za nakup nepremičnine so zagotovljena na postavki 500: Ureditev krajevnega središča dobova in 292: Nakup nepremičnin,...

Pogodbena cena nepremičnine znaša 109.629,00 eurov in je določena na podlagi ocenjene tržne vrednosti izdelane s strani sodno zapriseženega cenilca Rostohar Vladimirja iz Krškega, z dne 24. 5. 2019.

2. člen

Z izpolnitvijo te pogodbe prodajalec proda, kupec pa kupi in sprejme v trajno last in posest nepremičnino, ki sestoji iz parcelne številke 1267/3, površine 48 m², parcelne številke 1099, površine 279 m² in parcelne številke *6, površine 637 m², na kateri je zgrajena stavba št. 42 neto površine 455,60 m².

Prodajalec izrecno jamči za bremen prost prenos lastninske pravice na kupca, kot tudi, da nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, ni obremenjena z drugimi stvarnimi in obligacijskimi pravicami, ki bi utegnile omejevati ali izključevati pravice kupca pri izvrševanju lastninske pravice.

3. člen

Kupec se zaveže plačati kupnino v višini 109.626,95 EUR na bančni račun prodajalca št. _____, trideseti dan po sklenitvi pogodbe, vendar ne pred notarsko overitvijo pogodbe.

Zaradi zavarovanja pravočasnega plačila kupnine, se overjeni izvirnik prodajne pogodbe, do katerega je upravičen kupec, deponira pri notarju do plačila celotne kupnine. Na podlagi dokazila, da je kupnina prodajalcu plačana v celoti, je notar dolžan izročiti overjeni izvirnik prodajne pogodbe kupcu, ki bo vložil predlog za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Stroške davka na promet nepremičnin, notarske storitve in zemljiškoknjižnega prepisa plača kupec.

Kupec se zaveže v desetih dneh po prevzemu originala notarsko overjene pogodbe vložiti predlog za preknjižbo lastninske pravice na svoje ime.

4. člen

_____, EMŠO: _____ izrecno in nepogojno dovoljuje na nepremičninah parcelna številka 1267/3 k.o. 1293 Veliki Obrež, parcelna številka *6 k.o. 1293 Veliki Obrež in parcelna številka 1099 k.o. 1293 Veliki Obrež vknjižbo lastninske pravice na ime OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, matična številka: 5880173000 do celote (1/1).

5. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali njegovo sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku; je nična.

6. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Napisana je v šestih enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec štiri izvode in kupec en izvod. Original notarsko overjen izvod te pogodbe potrjen s strani Finančne uprave obdrži kupec za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Zadeva št. 7111-6/2019

V Brežicah, dne _____

OBČINA BREŽICE

Župan
Ivan MOLAN

Občina Brežice
CPB 18,
8250 Brežice



IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI
POSLOVNO STANOVANJSKA STAVBA
ULICA BRATOV GERJOVIČEV 55, 8257 DOBOVA
S
parc. št. 1267/3, *6, in 1099; k.o. 1293 Veliki Obrež
V OBČINI BREŽICE

Datum vrednosti: 20. 05. 2019;
Čas ocenjevanja: maj 2019

Cenilec:
ROSTOHAR VLADIMIR, dipl.gr.ing.



VSEBINA

1,0 POVZETEK OCENE VREDNOSTI

IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI – POROČILO

2.0. IZHODIŠČA

- 2,1 Lastnik nepremičnine;
- 2,2 Naročnik;
- 2,3 Predmet ocenjevanja
- 2,4 Namen naloge
- 2,5 Standardi vrednotanja
- 2,6 Metode vrednotenja
- 2,7 Podlaga vrednosti
- 2,8 Pravice in pravna dejstva
- 2,9 Datum vrednosti
- 2,10 Dostop
- 2,11 Definicija nepremičnine
- 2,12 Podatki o področju, soseski in lokaciji
- 2,13 Podatki o urbanističnih predpisih, davkih in oceni davkov
- 2,14 Analiza območja in analiza trendov (GURS 2016)
- 2,15 Izvor podatkov
- 2,16 Splošni omejitveni pogoji
- 2,18 Analiza najboljše uporabe

3,0 TEHNIČNI OPIS

- 3,1 Izmere površin

4.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI IN SKLEPI O VREDNOSTI

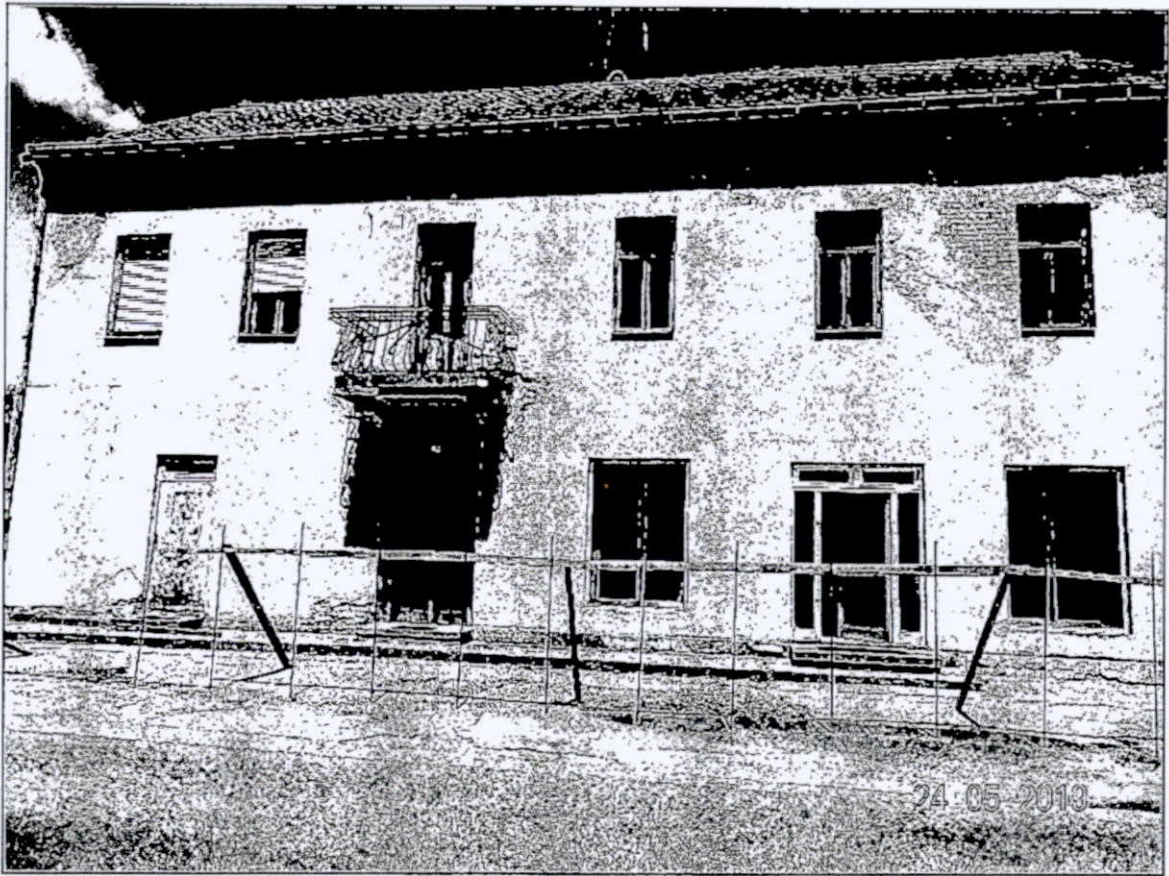
- 4,1 Uporabljeni načini
- 4,2 Način primerjave prodaj
- 4,21 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča
- 4,22 Zgradba

5,0 ZAKLJUČEK

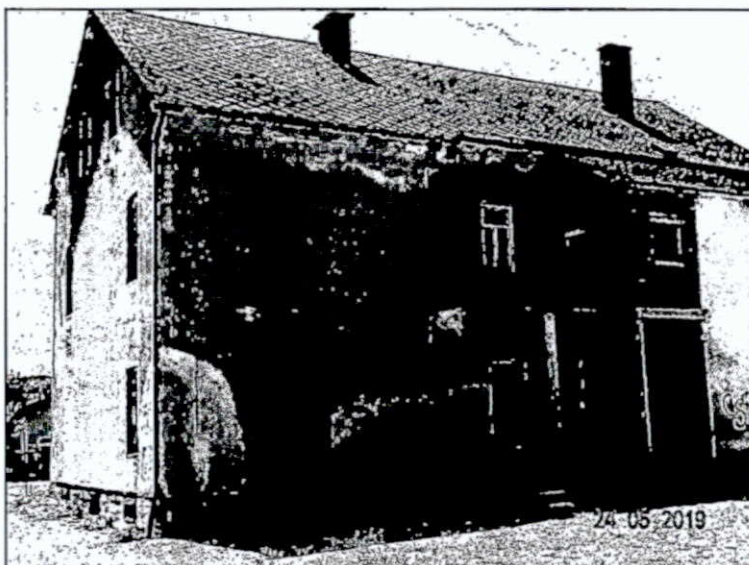
CENILEC - predstavitev

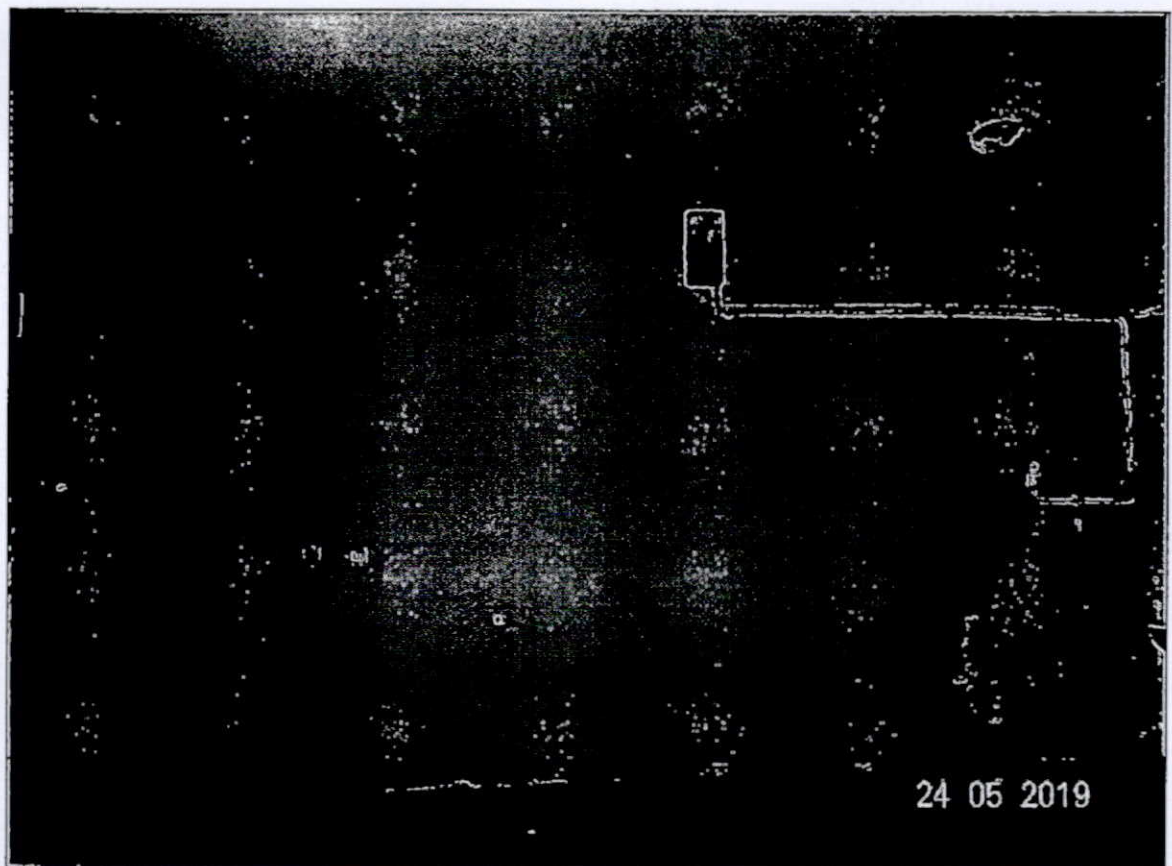
IZJAVA

PRILOGE: Foto dokumentacija - primerljive prodaje



BIRO PNS, Rok Rostohar s.p.
Golek 4, 8270 Krško
M +386 41 692 609, 031 712 301, E: biro-pns@siol.net

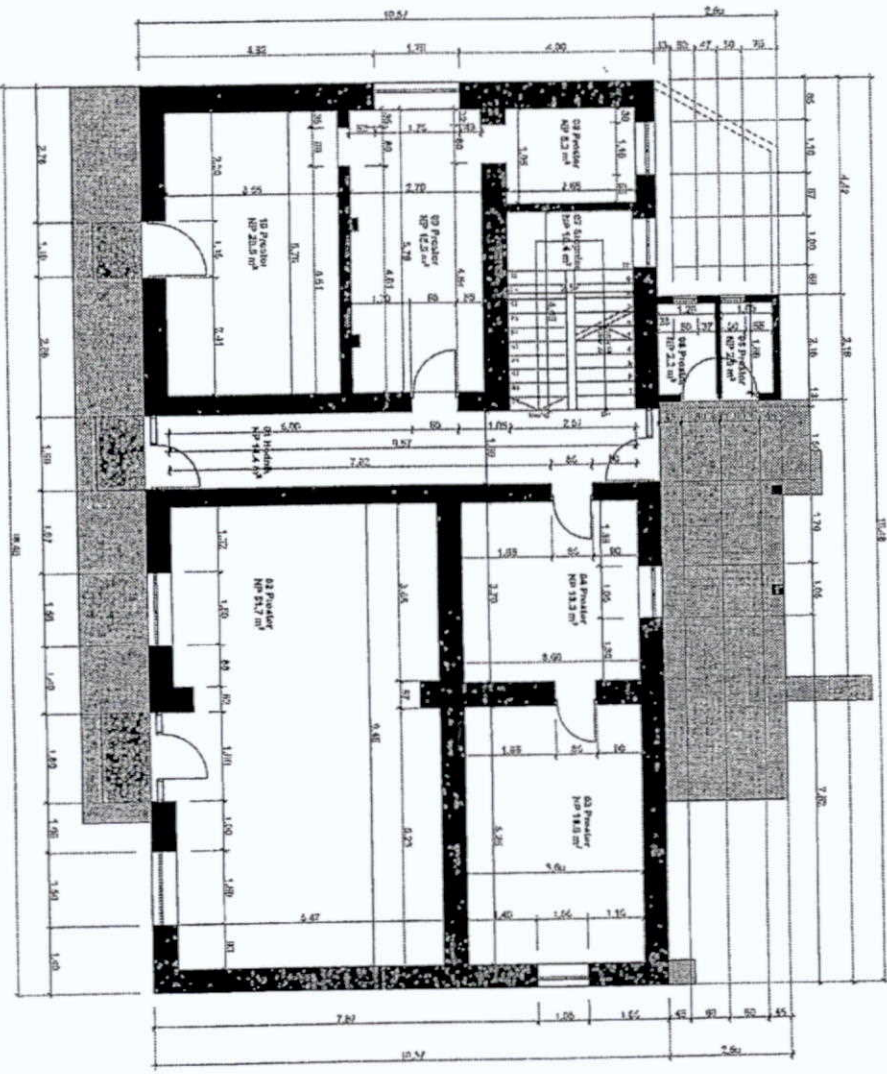




POSNETEK OBSTOJEČEG
STANJA OBJEKTA

Tovrsti / Predelje	
Ispravnik	01 NP 14,4 m ²
Predel	02 NP 81,2 m ²
Predel	03 NP 18,9 m ²
Predel	04 NP 13,3 m ²
Predel	05 NP 3,0 m ²
Predel	06 NP 2,2 m ²
Predel	07 NP 16,4 m ²
Predel	08 NP 5,2 m ²
Predel	09 NP 15,5 m ²
Predel	10 NP 20,8 m ²

Mesta stanovanja predelov	
M 1100	NP 164,1 m ²
A3 42,8 / 20,8	
M3	



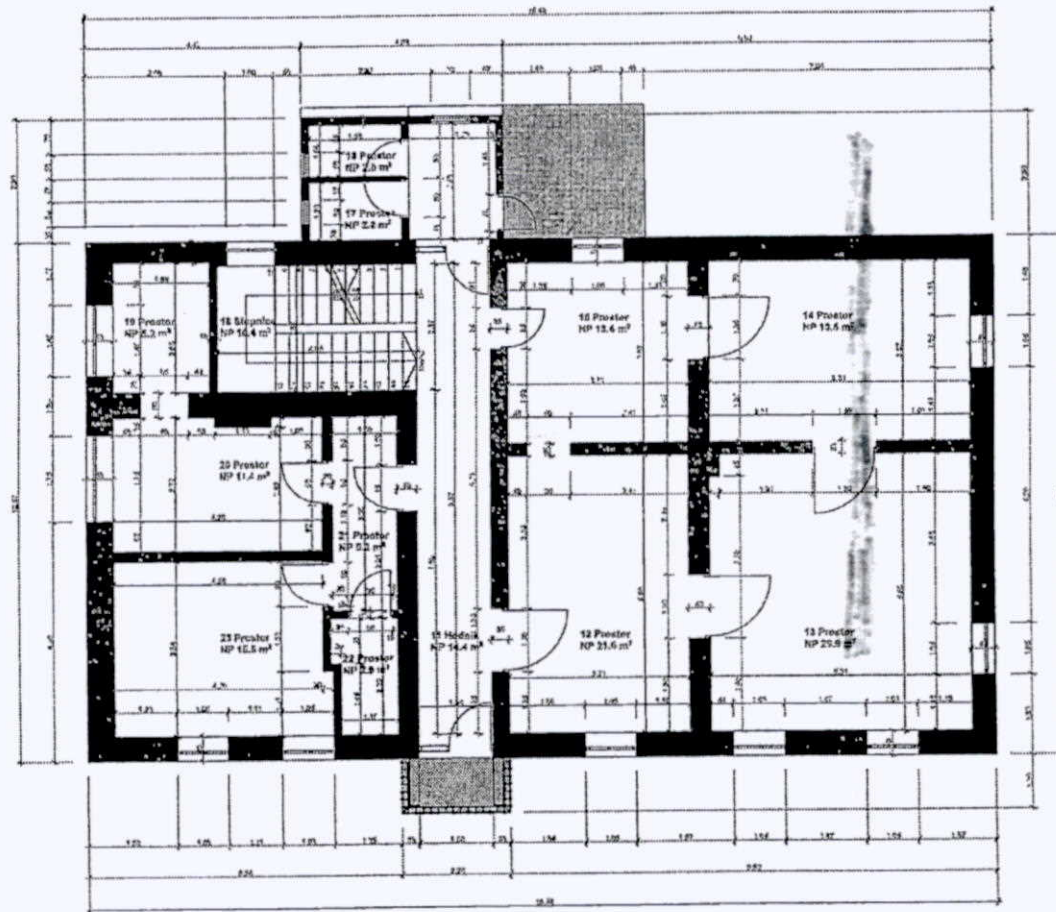
**POSNETEK OBSTOJEČE
STANJA OBJEKTA**

Tloris / Pritličje

Koridork	11	NP 14.4 m ²
Prostor	12	NP 21.0 m ²
Prostor	13	NP 23.0 m ²
Prostor	14	NP 15.5 m ²
Prostor	15	NP 13.6 m ²
Prostor	16	NP 2.0 m ²
Prostor	17	NP 2.2 m ²
Splošno	18	NP 10.4 m ²
Prostor	19	NP 5.2 m ²
Prostor	20	NP 11.1 m ²
Prostor	21	NP 5.2 m ²
Prostor	22	NP 2.9 m ²
Prostor	23	NP 15.3 m ²

Skupaj površina prostorov NP 153.2 m²

	M 1:100
	A3 42.0 / 29.7
	MČ



IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI – POROČILO

2.0 IZHODIŠČA

- Oceno vrednosti nepremičnine – poslovno stanovanjske stavbe (št. stavbe 42) na cesti bratov Gerjovičev 55, 8257 Dobova s parcelo 1267/3 površine 48 m² ID 1703542, parc. št. *6 površine 637 m² ID 25252650 in parc. št. 1099 površine 279 m² ID 1703344, vse parc. skupaj površine 964 m² v k.o. 1293 Veliki Obrež v Dobovi, občina Brežice, je naročila Občina Brežice.
- standard za izračun površin SIST. ISO 9836.
- Zakon o zemljiški knjigi ZZK – 1C (Ur. l. 25/2011)
- Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Ur. l. št. 47/2006)
- Podatki evidence prometa in pravnih poslov (spletni nepremičninski portal – Geodetska uprava Republike Slovenije)
- Spletna aplikacija SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga „CGSC“ aplikacija 2 -trg nepremičnin
- Prostorsko informacijski sistem občin - PISO – Brežice
- Podatki lastnika o nepremičnini.
- Lastna baza podatkov prodanih nepremičnin.
- Povprečna gradbena cena iz lastne baze podatkov novo zidane zgradbe je 900 €/m².

2,1 Lastnik nepremičnine; _____

2,2 Naročnik; Občina Brežice CPB 18, 8250 Brežice

2,3 Predmet ocenjevanja je: poslovno stanovanjska stavba (št. stavbe 42) na cesti bratov Gerjovičev 55, 8257 Dobova s parcelo 1267/3 površine 48 m² ID 1703542, parc. št. *6 površine 637 m² ID 25252650 in parc. št. 1099 površine 279 m² ID 1703344, vse parc. skupaj površine 964 m² v k.o. 1293 Veliki Obrež v Dobovi, občina Brežice. Zgradba ima razčlenjeno obliko. Ima klet, pritličje in nadstropje in neizkoriščeno podstrešje. V pritličju so poslovni prostori, v nadstropju sta dve stanovanji, podstrešje ni izkoriščeno.

2,4 Namen naloge: je ocena tržne vrednosti za potrebe formiranja prodajne cene in poplačilo davčnih obveznosti. Poročilo je namenjeno naročniku ocenjevanja nepremičnine. Posebej poudarjam, da se cenitveno poročilo ne sme uporabljati za potrebe računovodskega poročanja.

2,5 Standardi vrednotenja: Ocenjevanje vrednosti je ocenjeno v skladu z hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti U. l. RS 106/2010 in v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti MSOV 2017, (MSOV101 - 105), MSOV 400

2,6 Metode vrednotenja tržne vrednosti:

Pri vrednotenju se običajno uporablja najmanj enega izmed treh načinov vrednotenja. Ti načini so:

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način
- nabavno vrednostni način

Namen uporabe več kot enega načina vrednotenja je pridobiti iz različnih kotov podprto osnovo za oblikovanje sklepov ocene.

2,7 Podlaga vrednosti: (MSOV 104 pozna standard tržne vrednosti, investitorjeva vrednost, pravična vrednost, sinergijska vrednost, tržna najemnina in likvidacijska vrednost). Pri ocenjevanju je uporabljen standard tržne vrednosti.

Tržna vrednost je ocenjen znesek za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. MSOV 104.

Pojasnilo pojmov

Ocenjen znesek se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno finansiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan z prodajo, ali katero koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

Voljan kupec se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovani sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene kot jo zahteva trg.

Voljan prodajalec ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine posebne vrednosti. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

Po ustreznem trženju pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število tržnih udeležencev. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje vedenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njem položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje strga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo preudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

2,8 Pravice in pravna dejstva :

Iz rednega izpisa iz zemljiške knjige je razvidno, da pri nepremičnini ni vpisana nobena druga pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico na nepremičnini, t.j. da je bremen prosta.

Nepremičnino sestavljajo:

- zemljišče s komunalno opremo 964 m²
- prostori v skupni cenitveni površini 455,60 m²
- zunanja ureditev.

2,9 Datum vrednosti 20. 05. 2019

2,10 Dostop: Dostop do stavbe je iz lokalne, javne asfaltirane ceste, ki je glavna ulica naselja.

2,11 Definicija nepremičnine :

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (18. člen Stvarno pravnega zakonika, Ur. l. RS št. 87/2002).

Sestavina je vse, kar se v skladu s splošnim prepričanjem šteje za del druge stvari. Sestavina ne more biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne loči od glavne stvari (16. člen Stvarno pravnega zakonika, Ur. l. RS št. 87/2002).

Nepremičnino predstavlja zemljišče in objekte, ki so nad in pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezni deli predmet pravnega posla in predmet cenitve.

Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnine med katere spadajo:

- lastninska pravica (pravica do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari)
- služnost (Upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastni pa mora to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena)
 - zastavna pravica (pri nepremičninah je to hipoteka, ki je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari)
 - zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosnega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine)
 - stavbno breme in stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico, da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena)

2,12 Podatki o področju, soseski in lokaciji

Nepremičnina se nahaja v centru naseelja Dobova, ob glavni ulici C. bratov Milavcev. V bližini je glavna železniška postaja Dobova, in drugi objekti družbenega standarda ter druge poslovno stanovanjske stavbe gabarita K+ P + N + PST. Vhod v ocenjevano stavbo je iz glavne mestne ulice v pritličje, kjer so poslovni prostori, v stanovanja v nadstropju pa je vhod z dvoriščne strani.

Okolica je lepo urejena.

Avtobusna postaja, pošta, banka, trgovine, šola, vrtec, upravni center, ter drugi objekti družbenega standarda, so v neposredni bližini, železniška postaja pa je oddaljena od objekta cca 1,5 km.

Stavbišče zgradbe je v smislu komunalne opremljenosti opremljeno z napravami individualne in kolektivne ureditve:

- z električnim distributivnim omrežjem
- z vodovodnim omrežjem
- z telefonskim naročniškim omrežjem
- z hišno kanalizacijo mešanega sistema in greznico na praznenje

- s cesto v asfaltni izvedbi, makadamskim hišnim uvozom
- z urejenim parkiranjem na dvorišču pred zgradbo
- z javno razsvetljavo na železnih drogovih in kabelski izvedbi
- okolica je hortikulturno urejena
- odvodnjavanje je urejeno v mestno kanalizacijo
- s hidrantnim omrežjem

Področje Dolenjske, Posavja (tudi obravnavano področje) je tektonska udornina, značilna za neotektonski sklop geoloških struktur v Sloveniji in je seizmogeno območje. Področje ni tektonsko umirjeno. Projektni pospešek tal znaša 0,200 g iz karte za projektne pospeške in trdna tla (Projektni pospešek temeljnih tal za povratno dobo 475let - MOPE, Uprava RS za geofiziko, 2001)

2,13 Podatki o urbanističnih predpisih, davkih, ocena davkov

Zemljišče na katerem stoji nepremičnina ima status gradbene parcele. Namenska raba zemljišča je opredeljena gradnjo stanovanjske stavbe.

Prodajalec nepremičnine je zavezanec za plačilo davka na promet nepremičnin. Stopnja davka je odvisna od dolžine posedovanja nepremičnine in od prodajne cene.

Če je bilo zemljišče pridobljeno pred 1. 6. 2012 se kot vrednost zemljišča ob pridobitvi šteje posplošena tržna vrednost, kot bi bila zanj določena na dan 1. 6. 2012 s sistemom množičnega vrednotenja ob upoštevanju rabe zemljišča pred spremembo namembnosti za gradnjo stavb. Ne glede na prejšnji stavek lahko davčni zavezanec dokazuje vrednost ob pridobitvi z listino o pridobitvi zemljišča.

Če je vrednost zemljišča ob odsvojitvi, kot jo izkazuje listina o odsvojitvi nižja, kot bi bila posplošena tržna vrednost takega zemljišča ob upoštevanju spremembe namembnosti, se kot vrednost zemljišča ob odsvojitvi šteje splošna tržna vrednost, kot bi bila na dan odsvojitve določena zemljišču ob upoštevanju spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb.

Zavezanci za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč so vsi prodajalci zemljišč, ki so opredeljena kot zemljišča za gradnjo stavb in velja od 01. 6. 2012

Davčna osnova za odmero davka je razlika med vrednostjo zemljišča ob odsvojitvi, zmanjšano za stroške odsvojitve in vrednostjo zemljišča ob pridobitvi, povečano za stroške pridobitve. Kot stroški pridobitve oziroma odsvojitve se štejejo stroški, ki se po zakonu, ki ureja dohodnino, priznajo kot stroški odsvojitve, oziroma stroški pridobitve kapitala.

Davčne stopnje za davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišča znašajo:

- 25 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb od prodaje minilo manj kot 1 leto
- 15 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb od prodaje minilo 1 leto in manj kot 3 leta
- 5 %, če je od spremembe namembnosti v zemljišče za gradnjo stavb od prodaje minilo od 3 let do vključno 10 let
- davek odmeri davčni organ v rokih in na način, kot je določen za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v

primeru odsvojitve nepremičnine

- napoved za odmero davka na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč mora zavezanec predložiti na obrazcu za napoved za odmero dohodnine od dobička iz kapitala v 15 dneh po nastanku davčne obveznosti. Davčna obveznost nastane z dnem sklenitve pogodbe o prodaji. Obrazcu mora priloženo dokazilo občine o spremembi namembnosti zemljišča v zemljišče za gradnjo stavb, iz katerega mora biti razviden datum spremembe namembnosti. (133 čl. UL 2012 40& st 1700

Vsakokratni lastnik obravnavane nepremične je zavezanec za plačilo nadomestila o stavbnih zemljiščih. V skladu z zakonom o stavbnih zemljiščih in občinskim odlokom o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, se za zemljišče plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Plačuje se od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ali od stanovanjske oz. poslovne površine na zazidanem zemljišču.

2,14 Analiza območja in analiza trendov (GURS 2017)

(http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2017.pdf)

Trg nepremičnin v letu 2017

Leta 2017 smo evidentirali rekordno število kupoprodaj na slovenskem nepremičninskem trgu. Izvedenih je bilo okoli 36 tisoč kupoprodajnih poslov z različnimi vrstami nepremičnin. Tudi vrednost prometa z nepremičninami se je, predvsem zaradi rasti števila kupoprodajnih poslov in cen stanovanjskih nepremičnin izenačila z rekordno vrednostjo leta 2007, to je okoli 2,3 milijarde evrov. Za vse obravnavane vrste nepremičnin z izjemo zemljišč za gradnjo stavb smo v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

Od leta 2015 do leta 2017 je bilo največje povečanje obsega prometa z zemljišči za gradnjo, in sicer okoli 36%, takoj zatem pa s stanovanjskimi hišami, in sicer okoli 33%, kar nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo, ki se v večjem delu nahajajo zunaj strnjjenih mestnih središč. Razlog temu je verjetno potrebno iskati v visokih cenah stanovanj na nekaterih najbolj aktivnih trgih stanovanjskih nepremičnin v državi.

Večje ponudbe novih stanovanj še ni, saj je potreben čas za izpeljavo novih naložbenih projektov. Rast cen je že spodbudila gradbeno dejavnost na območjih, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje, predvsem v Ljubljani. Večinoma gre za novogradnje oziroma razširitve ali adaptacije enostanovanjskih in manjših večstanovanjskih stavb. V Ljubljani so že v teku tudi nekateri večji stanovanjski projekti, ki bodo zaključeni v naslednjem letu ali dveh.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se povečuje obseg prodaj stanovanj od okoli 6% do okoli 40%, največ v Novem mestu, Krškem in Brežicah, z relativno majhnim vzorcem v analizi uporabljenih podatkov, najmanj pa na Obali brez Kopra, v Koprju in Murski Soboti. Trendi cen od leta 2015 do 2017 stanovanj so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana, Koper in okolica Ljubljane z 18%, 17% in 12%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje v Ljubljani okoli 2.400 evrov/m², Obala brez Kopra okoli 2.300 evrov/m², sledijo Koper z 2.100 evrov/m², najnižje pa na območju Murske Sobote, Krškega in Brežic okoli 950 evrov/m². Vse boljše socialno-gospodarske okoliščine, rast kreditiranja gospodinjstev in nizke obrestne mere še naprej vzdržujejo visoko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se občutno povečuje obseg prodaj hiš največ v okolici Ljubljane s 35% in Maribora z 18%. Trendi cen hiš so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana z okoli 19%, Obala brez Kopra okoli 15% in okolica Ljubljane okoli 9%. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje na Obali brez Kopra okoli 300.000 evrov, Ljubljani z okoli 250.000 evrov, najnižje pa na območjih Krškega in Brežic in Murske Sobote od okoli 70.000 evrov do 90.000 evrov.

Trendi obsega prometa z garažami v zadnjih treh letih so na vseh obravnavanih analitičnih območjih v povprečju nespremenjeni, enako velja za povprečne cene.

V primerjavi z vsemi vrstami nepremičnin, ki se obravnavajo v poročilu, je v zadnjih treh letih dosežena najnižja rast obsega prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) in sicer okoli 7%, kar je posledica rasti najemnega trga poslovnih nepremičnin. V Ljubljani je zaznati povišanje cen pisarn v zadnjih treh letih za okoli 25%, na ostalih analitičnih območjih so cene v zadnjih letih ostale nespremenjene. Trg pisarn in lokalov je potrebno obravnavati na podlagi kupoprodajnega kot tudi najemnega trga, saj so pisarne in lokali v večjem deležu postali predmet najemnega trga.

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer je občuten prelom med leti 2016 in 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je promet v zadnjih letih v povprečju podoben.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in, Kranj, oba v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa so okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibajo v okolici slovenskega povprečja, to je od 50 evrov/m² do 60 evrov/m², razen na območju Slovenj Gradca, Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosega pod 30 evrov/m².

Promet kmetijskih zemljišč glede na prodano število parcel od leta 2015 do leta 2017 beleži 25% rast, glede na prodane površine pa okoli 10% rast. V letu 2017 je bilo prodanih okoli 25.000 kmetijskih parcel oziroma okoli 6.300 hektarov. Bistvenih sprememb povprečnih cen kmetijskih zemljišč v zadnjih treh letih ni bilo zaznati.

Promet gozdnih zemljišč glede na prodano število parcel od leta 2015 do leta 2017 sicer beleži 18% rast, glede na prodane površine pa kar 78%, kar nakazuje, da interes po gozdnih zemljiščih s ciljem izkoriščanje lesne mase v Sloveniji še kako obstaja. V letu 2017 je bilo prodanih okoli 5.700 hektarov gozdnih zemljišč, v letu 2015 pa okoli 3.200 hektarov. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih bistvenih sprememb povprečnih cen gozdnih zemljišč v zadnjih treh letih ni bilo zaznati.

Obseg kupoprodajnih poslov na nepremičninskem trgu

Kupoprodajni posel pomeni sklenitev ene kupoprodajne pogodbe, katere predmet je lahko prodaja ene ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin, s skupno pogodbeno ceno. Prve prodaje nepremičnin oziroma delov stavb so predmet t.i. »primarnega trga nepremičnin«, vse nadaljnje prodaje so predmet t.i. »sekundarnega trga nepremičnin«. V splošnem lahko povzamemo, da so vse prodaje delov stavb, ki so predmet DDV (davek na dodano vrednost), predmet primarnega trga, oziroma tako imenovane »novogradnje«, vse prodaje delov stavb, ki pa so predmet DPN (davek na promet z nepremičninami) pa predmet sekundarnega trga nepremičnin. Pri analizah trga nepremičnin je pomembno ločiti cene, kazalnike in vsebinsko obravnavo prodaj na primarnem trgu in prodaj na sekundarnem trgu, saj trg ali ponudba in povpraševanje pri novogradnjah deluje drugače. Načeloma sta si primarni in sekundarni trg v soodvisnosti, vendarle pa analize kažejo, da so novogradnje običajno precenjene, ker so pričakovanja kupcev zelo velika, kar lahko popači sliko stanja na trgu nepremičnin.

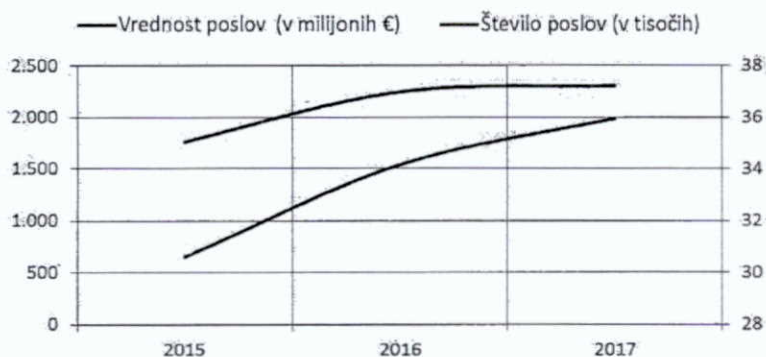
Obseg kupoprodajnih poslov po vrednosti in vrsti nepremičnine

Število evidentiranih kupoprodajnih poslov predstavlja število vseh kupoprodajnih pogodb, ki so bile evidentirane v evidenci trga nepremičnin, kateri vključujejo eno ali več nepremičnin.

LETO	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	2015	31	1.763
		2016	34	2.251
		2017	36	2.307

PREGLEDNICA 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih pogodb (primarni in sekundarni trg) v evidenci trga nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015 – 2017.

Največja rast tako števila izvedenih kupoprodajnih pogodb kot tudi vrednost le teh v zadnjih treh letih se je izvedla od leta 2015 do 2016. Rast števila pogodb je bila okoli 12%, rast vrednosti pogodb pa okoli 28%. V letih od 2016 do 2017 pa je bila rast števila pogodb okoli 5%, rast vrednosti pogodb pa okoli 3%. Lahko ugotovimo, da je rast števila vseh kupoprodajnih pogodb v zadnjih treh letih kar 17%, rast vrednosti vseh pogodb pa okoli 31%, kar je posledica rasti cen predvsem stanovanj.



SLIKA 1:

Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015–2017

Vrednost vseh kupoprodajnih pogodb v letu 2017 je okoli 2,3 milijarde evrov s čimer so dosežene vrednosti vseh pogodb v letu 2007, ko so bile najvišje. Leta 2017 smo evidentirali skoraj 36 tisoč kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in javnih dražbah, kar je največ od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

Vse kupoprodajne pogodbe se pred izvajanjem nadaljnjih analiz pregledajo, izvede se nedvoumna identifikacija predmetov pogodb – nepremičnin in njihovih lastnosti (vrsta, velikost, starost ipd.). Predmeti pogodb se razčlenijo na dele stavb in na parcele glede na vrsto nepremičnine.

	VREDNOST POSLOV (v milijonih €)	DELEŽ VREDNOSTI PROMETA
STANOVANJA	975	42,3%
HIŠE	563	24,4%
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	234	10,1%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	113	4,9%
PISARNIŠKI PROSTORI	148	6,4%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	84	3,6%
POZIDANA ZEMLIŠČA	50	2,2%
KMETJSKA ZEMLIŠČA	50	2,2%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30	1,3%
GOZDNA ZEMLIŠČA	18	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	42	1,8%

PREGLEDNICA 2: Vrednost delov stavb in parcel na prostem trgu in javnih dražbah, po vrstah nepremičnin, Slovenija; 2017

V letu 2017 je bilo dve tretjini vseh vrednosti prometa z nepremičninami realiziranih s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja in hiše), 15 odstotkov s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter industrijske nepremičnine), 10 odstotkov z zemljišči za gradnjo, 3 odstotke s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj in 6 odstotkov z vsemi ostalimi vrstami nepremičnin skupaj.

Za vse obravnavane vrste nepremičnin, z izjemo zemljišč za gradnjo stavb, smo v letu 2017 evidentirali največje število nepremičnin, ki so bile predmet kupoprodajnih pogodb od spremljanja trga nepremičnin v evidenci trga nepremičnin od leta 2007.

Med posle, sklenjene na javnih dražbah, štejemo prostovoljne in prisilne javne prodaje nepremičnin.

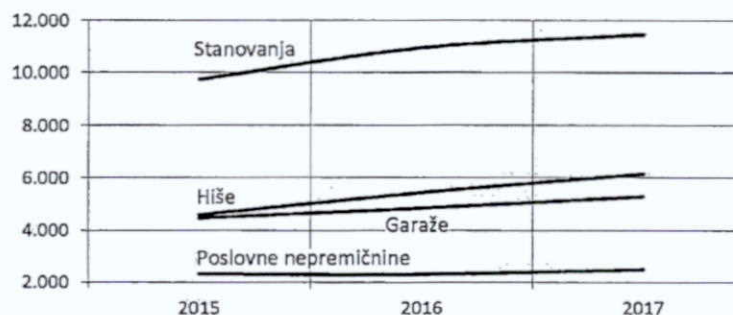
Obseg kupoprodajnih poslov po številu in vrsti nepremičnin

V analizah poleg merila prodaje na prostem trgu in javnih dražbah uporabljamo tudi merilo vrste nepremičnin, ki so predmet analiz. Analiziramo naslednje vrste nepremičnin na trgu nepremičnin: stanovanja, garaže, stanovanjske hiše, pisarne, lokale, zemljišča za gradnjo stavb ter kmetijska in gozdna zemljišča. Ostalih vrst nepremičnin, ki so prav tako predmet prometa, zaradi majhnega števila v analizah, ne obravnavamo. Kot predmeti pogodb navedenih vrst nepremičnin se obravnavajo deli stavb in parcele, kot so evidentirane v evidenci trga nepremičnin.

	2015	2016	2017
STANOVANJA	9.738	10.951	11.460
HIŠE	4.595	5.441	6.158
GARAŽE	4.475	4.848	5.291
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.309	2.297	2.483
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB	6.591 parcel 438 ha	8.616 parcel 613 ha	8.978 parcel 572 ha
KMETJSKA ZEMLIŠČA	19.834 parcel 5.788 ha	22.478 parcel 5.052 ha	24.798 parcel 6.329 ha
GOZDNA ZEMLIŠČA	6.069 parcel 3.170 ha	6.307 parcel 4.255 ha	7.169 parcel 5.672 ha

Opomba: Za stanovanjske in poslovne nepremičnine so upoštevane prodaje dokončanih in nedokončanih stavb oziroma delov stavb, na primarnem in sekundarnem trgu.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih prodaj delov stavb (primarni in sekundarni trg), parcel in površin parcel po izbranih vrstah nepremičnin, na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015–2017



SLIKA 2: Število evidentiranih prodaj delov stavb, stanovanj, hiš, garaž in poslovnih nepremičnin (primarni in sekundarni trg) na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015 – 2017



SLIKA 3: Število evidentiranih prodaj parcel na prostem trgu in javnih dražbah, Slovenija, 2015 – 2017

V zadnjih treh letih od leta 2015 do leta 2017 glede na število parcel beležijo najvišje rasti prometa zemljišča za gradnjo stavb in sicer okoli 36%, glede na prodane površine pa okoli 30%. Sledijo hiše z okoli 33% povečanega prometa. Promet s kmetijskimi zemljišči glede na prodano število parcel beleži 25% rast, glede na površine pa okoli 10%. Sledi promet s stanovanji, garažami in gozdnimi zemljišči glede na število prodanih parcel z okoli 18% rastjo. Najnižjo rast z okoli 7% beleži promet s poslovnimi nepremičninami, kar je pričakovano glede na precejšnjo rast najemnega trga poslovnih nepremičnin.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb in stanovanjskih hiš se v zadnjih letih močno povečuje. Podatki o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb nakazujejo povečan interes po gradnji stavb, kar je posledica splošnega povečanja povpraševanja po nepremičninah in s tem povišanja cen stanovanjskih nepremičnin. Prodaja zemljišč za gradnjo stavb je dosegla dno leta 2013, po tem pa je začel oživljati tudi ta trg, predvsem na račun individualnih nakupov zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Začeli so se vrstiti tudi nakupi gradbenih zemljišč iz v času krize nasedlih projektov, medtem ko na nakupe zazidljivih zemljišč za nove večje stanovanjske in poslovne projekte v glavnem še čakamo. Prodaja stanovanjskih hiš v zadnjih letih je v vzponu.

Gospodarski razvoj in splošna rast aktivnosti nepremičninskega trga ugodno vplivata tudi na dejavnost trga kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Podatek o manjšem povečanju prometa poslovnih nepremičnin v lanskem letu nakazuje večji interes poslovnih subjektov po nakupu in ne samo najemanju poslovnih nepremičnin, kar je najverjetneje povezano z ugodnimi posojili za nakup nepremičnin.

Povečanje obsega prometa stanovanjskih hiš in zemljišč za gradnjo stavb v zadnjih treh letih (33% in 36%) nakazuje na precejšnje povečanje interesa kupcev in povpraševanje po stanovanjskih hišah in zemljiščih za gradnjo stavb zunaj mestnih središč, kar je verjetno posledica visokih cen stanovanj.

Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin

Pri obravnavi obsega trga nepremičnin po številu in vrsti nepremičnin je potrebno ločiti primarni in sekundarni trg posamezne vrste nepremičnin. Za dogajanje na primarnem trgu nepremičnin v Sloveniji, razen za stanovanja, lahko rečemo, da je dokaj neaktivno. Stanje primarnega trga poslovnih in industrijskih nepremičnin je povezano s pomanjkanjem interesa vlaganj v gradnjo za oddajanje oziroma nadaljnjo prodajo s strani institucionalnih investitorjev, ki bi imeli interes. Verjetno je to posledica majhne ekonomije v Sloveniji in majhnega interesa s strani tujih investicij. Primarni trg stanovanjskih hiš pa se v zadnjih desetih letih ni razvijal. Ključni razlog je bil, da je bilo povpraševanje po stanovanjih, ki se nahajajo na lokacijah mestnih središč tolikšno, da so bile cene stanovanjskih hiš relativno prenizke z vidika donosnosti. Lokacij za gradnjo stanovanjskih hiš v mestnih središčih je malo. Lahko ugotovimo, da je bilo novogradenj stanovanjskih hiš v preteklih letih malo, kar pa ne pomeni, da se glede na povečano povpraševanje in izjemno povečanje obsega prometa stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu (kar 33% v zadnjih treh letih), situacija na primarnem trgu ne spremeni v prihodnjih letih.

	2015	2016	2017
STANOVANJA	9.738	10.951	11.460
PRIMARNI TRG	1.100	976	804
SEKUNDARNI TRG	8.638	9.975	10.656
HIŠE	4.595	5.441	6.158
PRIMARNI TRG	81	47	44
SEKUNDARNI TRG	4.514	5.394	6.114

PREGLEDNICA 4: Obseg prometa (število) stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu nepremičnin, Slovenija, 2015–2017

Leta 2017 smo evidentirali okoli 800 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar pomeni, da so prodaje novih oziroma prvič vseljivih stanovanj predstavljale okoli 7 odstotkov vseh evidentiranih prodaj. Leta 2015 je delež prodaj stanovanj na primarnem trgu znašal 11 odstotkov, leta 2016 pa 9 odstotkov. Zmanjševanje deleža v zadnjih letih lahko kaže na izpraznitev zalog neprodanih novih stanovanj in pomanjkanje novogradenj. Podoben trend velja tudi za prodajo hiš na primarnem trgu. Letni deleži evidentiranih prodaj hiš na primarnem trgu so sicer, zaradi še vedno prevladujoče gradnje v lastni režiji, tradicionalno majhni. Leta 2017 smo evidentirali le 44 prodaj novih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je pomenilo odstotek vseh evidentiranih prodaj.

Število prodanih stanovanj na primarnem trgu se, ne samo v odnosu do prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, temveč tudi v absolutnem pogledu, v zadnjih treh letih zmanjšuje iz 1.100 na 800 stanovanj, kar znaša padec za okoli 27%. To je še dodatno opozorilo za prihodnje trende cen stanovanj predvsem na območjih, kjer je povpraševanje zelo veliko, Ljubljana, Obala in Koper.

Število prodaj stanovanj na primarnem trgu – novogradnje je v upadu, kar nakazuje na pomanjkanje zalog novih stanovanj.

Stanovanjske hiše

Obseg prometa s hišami se v zadnjih treh letih občutno povečuje, ravno tako povprečne cene ob nespremenjenih povprečnih lastnostih hiš.

Tržne cene stanovanjskih hiš ponazarjamo z izračunom povprečnih pogodbenih cen hiš s pripadajočim zemljiščem (upoštevane so kupoprodaje rabljenih samostojnih hiš, dvojčkov in vrstnih hiš). Povprečnih cen na kvadratni meter površine hiše ne izračunavamo, ker so zaradi raznolikosti oziroma neprimerljivosti hiš in pripadajočih zemljišč lahko zavajajoče.

	2015	2015	2016	2017
Velikost vzorca		2.133	2.697	2.958
Povprečna cena (€)		108.000	113.000	117.000
Leto izgradnje (mediana)		1972	1973	1973
Površina hiše (m ²)		153	155	160
Površina zemljišča (m ²)		900	910	900

PREGLEDNICA 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, Slovenija, 2015–2017

Pri stanovanjskih hišah je zaznati občutno povečanje obsega prodaj v zadnjih treh letih, in sicer z letom 2016 v primerjavi z letom 2015 kar za 26% in v letu 2017 za nadaljnjih 13%, kar v treh letih znaša kar 39% povečanja obsega prodaj hiš. Glede na relativno veliko povečanje obsega prodaj pa so se povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem na območju Slovenije povečale za okoli 9%.

Po nastopu krize slovenskega nepremičninskega trga so cene stanovanjskih hiš dosegle dno že konec leta 2014, torej pred cenami stanovanj. Cene hiš so nato rasle nekoliko počasneje kot cene stanovanj, tako da so v zadnjih treh letih v povprečju zrasle podobno kot cene stanovanj v zadnjih dveh letih, torej okoli 11 odstotkov. Tudi cene stanovanjskih hiš na ravni države še kažejo zmeren trend rasti.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017
OKOLICA LJUBLJANE			
Velikost vzorca	230	275	310
Povprečna cena (€)	155.000	165.000	169.000
Leto izgradnje (mediana)	1982	1982	1980
Površina hiše (m ²)	171	177	182
Površina zemljišča (m ²)	710	680	660

LJUBLJANA			
Velikost vzorca	222	260	255
Povprečna cena (€)	210.000	233.000	250.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1966	1969
Površina hiše (m2)	176	178	186
Površina zemljišča (m2)	410	450	430
MARIBOR			
Velikost vzorca	82	84	97
Povprečna cena (€)	106.000	108.000	106.000
Leto izgradnje (mediana)	1960	1965	1965
Površina hiše (m2)	157	163	150
Površina zemljišča (m2)	510	490	490
OBALA BREZ KOPRA			
Velikost vzorca	42	65	54
Povprečna cena (€)	260.000	277.000	299.000
Leto izgradnje (mediana)	1972	1970	1975
Površina hiše (m2)	167	157	163
Površina zemljišča (m2)	740	490	460
CELJE			
Velikost vzorca	41	42	49
Povprečna cena (€)	98.000	105.000	99.000
Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1960
Površina hiše (m2)	151	165	143
Površina zemljišča (m2)	570	480	480
KRŠKO in BREŽICE			
Velikost vzorca	21	34	46
Povprečna cena (€)	73.000	56.000	62.000
Leto izgradnje (mediana)	1974	1969	1976
Površina hiše (m2)	159	120	138
Površina zemljišča (m2)	660	810	840
NOVO MESTO			
Velikost vzorca	15	23	31
Povprečna cena (€)	126.000	113.000	133.000
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1966
Površina hiše (m2)	168	165	198
Površina zemljišča (m2)	540	440	650
KRANJ			
Velikost vzorca	13	28	27
Povprečna cena (€)	152.000	156.000	177.000
Leto izgradnje (mediana)	1971	1965	1966
Površina hiše (m2)	176	190	222
Površina zemljišča (m2)	430	490	540
NOVA GORICA			
Velikost vzorca	21	21	25
Povprečna cena (€)	134.000	112.000	138.000
Leto izgradnje (mediana)	1968	1956	1965
Površina hiše (m2)	136	138	141
Površina zemljišča (m2)	530	380	430
MURSKA SOBOTA			
Velikost vzorca	15	14	24
Povprečna cena (€)	87.000	79.000	80.000
Leto izgradnje (mediana)	1967	1966	1966
Površina hiše (m2)	153	167	189
Površina zemljišča (m2)	640	560	620

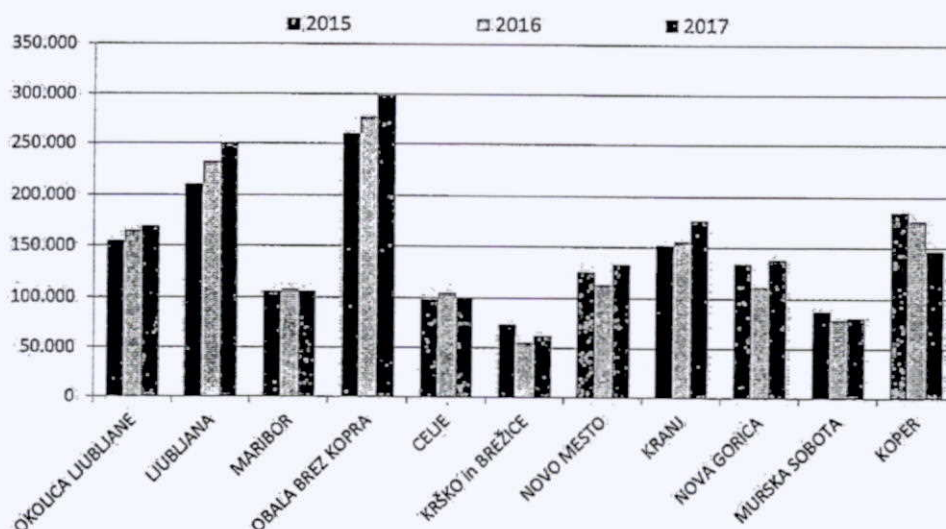
KOPER

Velikost vzorca	22	17	24
Povprečna cena (€)	185.000	177.000	147.000
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1970
Površina hiše (m ²)	123	133	113
Površina zemljišča (m ²)	230	450	300

Opombe: Tržna analitična območja so razvrščena padajoče po velikosti vzorca za leto 2017. Povprečne pogodbene cene v evrih so zaokrožene na 1000 evrov.

PREGLEDNICA 8: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

Povečan obseg prodaj hiš je, gledano v odstotkih največji v Krškem in Brežicah, kjer pa je velikost vzorca majhna, vsega 46 prodaj. V okolici Ljubljane z velikostjo vzorca 310 prodaj v letu 2017 je povečan obseg v zadnjih treh letih znašal okoli 35%, sledi Obala brez Kopra z okoli 25%, v sami Ljubljani pa okoli 15%. Lahko ugotovimo, da na najbolj aktivnem oziroma razvitem trgu, to je Ljubljana in njena okolica, povpraševanje po hišah močno raste, kar je posledica relativno visokih cen stanovanj na tem območju v primerjavi s hišami. Kupci vse bolj vidijo prednosti v nakupu hiše glede na vloženi denar.



SLIKA 6: Povprečne pogodbene cene prodanih hiš, za izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

Pri obravnavanju povprečnih cen hiš je na izbranih tržnih območjih za hiše relativno dovolj velik vzorec za Ljubljano (okoli 250 prodaj), okolico Ljubljane (okoli 300 prodaj), Maribor z okoli 100 prodajami. Največja rast povprečnih cen hiš s pripadajočim zemljiščem v zadnjih treh letih je bila v Ljubljani, in sicer okoli 19%, v Mariboru z okoli 18% in pa okolici Ljubljane z okoli 9%, kjer je bilo največ prodanih hiš v državi, kar 310 v letu 2017.

Najvišje povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem ostajajo na Obali, okoli 300.000 evrov, kjer je število kupoprodaj le okoli 60 letno, sledita Ljubljana z okoli 250.000 evrov in okolica Ljubljane z okoli 170.000 evrov. Na vseh navedenih analitičnih območjih je mogoče ugotoviti trend rasti cen v zadnjih treh letih, kar pa je glede na velikost vzorca za ostala analitična območja težko obravnavati.

Na vseh obravnavanih tržnih analitičnih območjih v letih 2015 do 2017 se občutno povečuje obseg prodaj hiš največ v okolici Ljubljane s 35% in Maribora z 18%. Trendi cen hiš so v vzponu, kjer ponovno prednjačijo Ljubljana z okoli 19%, Obala brez Kopra z okoli 15% in okolica Ljubljane z okoli 9% rastjo. Povprečne cene v letu 2017 so najvišje na Obali brez Kopra okoli 300.000 evrov, Ljubljani z okoli 250.000 evrov, najnižje pa na območjih Krškega in Brežic okoli 70.000 evrov ter Murske Sobote okoli 90.000 evrov.

Posavsko območje

Posavsko območje predstavlja 4% delež obsega prodaj stanovanj in 6% delež prodaj hiš na območju Slovenije. Obstaja rahel trend povečanja obsega prodaj stanovanj v zadnjih treh letih, in sicer za 11%, medtem ko pri obsegu prodaj hiš je povečanje znatno, in sicer okoli 50% iz 269 prodaj v letu 2015 na 393 prodaj v letu 2017.

Na Posavskem območju smo za prikaz statističnih kazalnikov o kupoprodajah stanovanj in hiš v letih od 2015 do 2017 izbrali vse tri Zasavske občine in tri Spodnje savske občine: Brežice, Krško in Sevnico, kjer je bila glede na skupno velikost vzorca v letu 2017 dejavnost stanovanjskega trga največja.

PREGLEDNICA 45:

Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah na primarnem in sekundarnem trgu ter velikosti vzorcev za analize, Posavsko območje, 2015–2017

POSAVSKO OBMOČJE

LETO	2015		2016		2017	
	VRSTA NEPREMIČNINE	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO	VELIKOST VZORCA	EVIDENTIRANO ŠTEVILO
Stanovanja	396	250	404	297	439	322
Hiše	269	111	293	135	393	218

Opombe:

- Podatek o »evidentiranem številu« pove koliko prodaj stanovanj in hiš na prostem trgu in javnih dražbah smo evidentirali v evidenci trga nepremičnin.
- Podatek o »velikosti vzorca« pove koliko prodaj stanovanj in hiš smo uporabili za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

	Povprečna cena (€/m ²)	910	950	1.010
	Leto izgradnje (mediana)	1961	1971	1964
	Uporabna površina (m ²)	45	50	51
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	50	42	43
	Povprečna cena (€/m ²)	690	850	880
	Leto izgradnje (mediana)	1960	1972	1969
	Uporabna površina (m ²)	52	54	49
HRASTNIK	Velikost vzorca	18	30	36
	Povprečna cena (€/m ²)	670	610	630
	Leto izgradnje (mediana)	1962	1968	1964
	Uporabna površina (m ²)	48	55	49
SEVNICA	Velikost vzorca	24	34	28
	Povprečna cena (€/m ²)	800	760	850
	Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1977
	Uporabna površina (m ²)	54	45	48

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

PREGLEDNICA 46: Povprečne cene in lastnosti stanovanj po izbranih občinah, Posavsko območje, 2015–2017

Največji obseg prodaj na Posavskem območju je v povprečju na območju občine Trbovlje. Bistvenih sprememb na trgu stanovanj v zadnjih treh letih na Posavskem območju ni, povečan obseg prodaj je zaznati predvsem na območju občine Krško, Brežice in Hrastnik.

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017
BREŽICE	Velikost vzorca	39	47	71
	Povprečna pogodbeno cena (€)	61.000	56.000	54.000
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1980	1979
	Površina hiše (m ²)	148	117	127
	Površina zemljišča (m ²)	1.010	1.190	1.380
KRŠKO	Velikost vzorca	24	26	47
	Povprečna pogodbeno cena (€)	58.000	66.000	59.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1973	1973
	Površina hiše (m ²)	145	164	141
	Površina zemljišča (m ²)	1.560	1.020	1.450
SEVNICA	Velikost vzorca	14	22	33
	Povprečna pogodbeno cena (€)	55.000	54.000	47.000
	Leto izgradnje (mediana)	1970	1969	1970
	Površina hiše (m ²)	166	128	131
	Površina zemljišča (m ²)	1.370	1.630	1.610
TRBOVLJE	Velikost vzorca	10	6	19
	Povprečna pogodbeno cena (€)	64.000	51.000	74.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1966	1950
	Površina hiše (m ²)	166	139	182
	Površina zemljišča (m ²)	810	270	800
ZAGORJE OB SAVI	Velikost vzorca	15	9	18
	Povprečna pogodbeno cena (€)	72.000	50.000	76.000
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1955	1970
	Površina hiše (m ²)	172	136	185
	Površina zemljišča (m ²)	760	750	890
HRASTNIK	Velikost vzorca	6	13	14
	Povprečna pogodbeno cena (€)	64.000	59.000	48.000
	Leto izgradnje (mediana)	1968	1969	1958
	Površina hiše (m ²)	175	177	119
	Površina zemljišča (m ²)	1.100	680	790

Opomba: Občine so razvrščene padajoče po velikosti vzorca za leto 2017.

PREGLEDNICA 47: Povprečne cene in lastnosti hiš po izbranih občinah, Posavsko območje, 2015–2017

Na Posavskem območju pa lahko ugotovimo bistveno povečano dejavnost trga s hišami, saj je praktično v vseh izbranih občinah povečanje obsega rasti hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je tudi razumljivo, saj je fond stanovanj, torej ponudbena stran relativno majhna, interes po novogradnjah pa relativno majhen.

Trg zemljišč

Trg zemljišč spremljamo glede na vrsto nepozidanih zemljišč, in sicer na zemljišča, namenjena za gradnjo, kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča, ki predstavljajo okoli 300 milijonov evrov prometa v letu 2017, kar znaša približno 13% vsega prometa z nepremičninami.

Zemljišča za gradnjo

Kupoprodajne pogodbe z zemljišči nemalokrat vsebujejo prodajo več različnih vrst zemljišč hkrati, cene pa se nanašajo na celotno kupoprodajno pogodbo, obenem so lahko zemljišča, parcele, ki so predmet prodaje na popolnoma različnih lokacijah, kar otežuje oziroma onemogoča uporabo tovrstnih kupoprodaj pri analizah trga zemljišč.

S ciljem predstaviti dejavnost delovanja trga zemljišč za gradnjo na širšem območju države so bila kot analitična območja za zemljišča za gradnjo izbrana enaka območja kot za stanovanja in hiše, to je meje naselij, neodvisno od tega, da je bilo na nekaterih naseljih izvedenih le nekaj prodaj v letu.

Zemljišča za gradnjo so namenjena gradnji stanovanjskih hiš, stanovanj, gospodarske javne infrastrukture, poslovnih prostorov, kmetijskih objektov in industrijskih objektov. Natančno opredelitev namena gradnje na določenem zemljišču za gradnjo do postopkov izdaje gradbenih dovoljenj ni mogoče opredeliti zaradi obstoječe prostorsko planerske ureditve v

Sloveniji. Zato so zemljišča za gradnjo, ki so obravnavana v analizah, namenjena gradnji različnim vrstam stavb, večji delež pa je namenjen gradnji stanovanjskih hiš.

Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta. Zato lastnosti parcel, ki se obravnavajo, kot zemljišča za gradnjo stavb odražajo povprečja cen, lokacije, mikrolokacije in površine.

SLOVENIJA	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	POVPREČNA CENA [€/m ²]
2015	2.165	1.537.792	710	45
2016	2.857	2.286.716	800	65
2017	3.224	2.553.218	792	52

PREGLEDNICA 15: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017

Obseg prometa zemljišč za gradnjo stavb tako kot promet s stanovanjskimi hišami v zadnjih treh letih občutno raste, kar lahko ugotovimo tudi pri velikostih vzorcev, ki jih analiziramo od 2015 do 2017. Površine povprečnih parcel za gradnjo so okoli 800 m², povprečne cene pa okoli 60 evrov/m², za območje Slovenije.

Razloge povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš je predvsem iskati v tem, da se kupci zaradi visokih cen stanovanj več odločajo po nakupu zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	ŠTEVILO PARCEL	POVRŠINA VSEH m ²	POVPREČNA POVRŠINA m ²	POVPREČNA CENA €/m ²
2015				
CELJE	13	7.910	608	58
KOPER	4	1.774	444	120
KRANJ	3	1.653	551	132
LJUBLJANA	155	58.716	379	214
MARIBOR	31	30.623	988	74
MURSKA SOBOTA	8	9.574	1.197	31
NOVA GORICA	24	19.908	830	150
NOVO MESTO	21	25.860	1.231	35
OBALA BREZ KOPRA	27	17.526	649	161
OKOLICA LJUBLJANE	250	169.849	679	66
KRŠKO in BREŽICE	38	40.090	1.055	24
POSTOJNA	5	5.428	1.086	25
SEŽANA	12	5.357	442	76
SLOVENJ GRADEC	2	818	409	33
2016				
CELJE	3	1.729	576	69
KOPER	17	13.682	805	98
KRANJ	27	18.196	674	129
LJUBLJANA	329	234.753	714	255
MARIBOR	68	27.462	404	74
MURSKA SOBOTA	2	1.452	726	40
NOVA GORICA	23	12.866	559	57
NOVO MESTO	40	31.747	794	41
OBALA BREZ KOPRA	50	50.831	1.017	79
OKOLICA LJUBLJANE	448	284.528	635	77
KRŠKO in BREŽICE	10	6.145	615	54
POSTOJNA	9	11.262	1.251	48
SEŽANA	9	16.150	1.794	53
SLOVENJ GRADEC	5	2.556	511	33
2017				
CELJE	5	4.392	878	40
KOPER	9	4.935	548	93
KRANJ	17	7.646	450	112
LJUBLJANA	207	90.037	435	229
MARIBOR	47	21.845	465	97
MURSKA SOBOTA	15	16.144	1.076	39
NOVA GORICA	26	45.050	1.733	54
NOVO MESTO	33	51.009	1.546	43
OBALA BREZ KOPRA	73	50.902	697	110
OKOLICA LJUBLJANE	541	356.169	658	83
KRŠKO in BREŽICE	26	29.306	1.127	26
POSTOJNA	6	4.105	684	27
SEŽANA	24	13.136	547	86
SLOVENJ GRADEC	15	17.300	1.153	51

PREGLEDNICA 16: Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017

Daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, kjer se je občuten prelom izvedel iz leta 2016 v leto 2017. Verjetno lahko v zadnjih treh letih govorimo o povečanju prometa zemljišč za gradnjo stavb v okolici Ljubljane za več kot 70%. Drugo analitično območje, kjer je promet z zemljišči za gradnjo takoj za okolico Ljubljane, je mesto Ljubljana, kjer pa je glede na velikost vzorca sicer promet z zemljišči za gradnjo v letu 2017 v primerjavi z letom 2016 precej upadel in sicer od 329 prodaj v letu 2016 na 207 prodaj v letu 2017.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo so pričakovano najvišje v zadnjih treh letih v Ljubljani v povprečju okoli 230 evrov/m², sledijo Obala brez Kopra in pa Kranj v povprečju okoli 110 evrov/m², v Mariboru pa okoli 80 evrov/m². Na ostalih analitičnih območjih se povprečne cene zemljišč za gradnjo gibljejo v okolici slovenskega povprečja to je od 50 evrov/m² do 60 evrov/m², razen na območju Postojne, Krškega in Brežic, kjer cene v povprečju dosegajo pod 30 evrov/m².

Največ prodaj zemljišč za gradnjo je bilo izvedenih v okolici Ljubljane, in sicer okoli 15%, sledijo Ljubljana s 5% in Obala brez Kopra s 3%. Rast obsega prodaj je velik v okolici Ljubljane, kjer znaša kar okoli 85%, na Obali brez Kopra okoli 75% in v Ljubljani okoli 45%. Velikost vzorca res ni velik predvsem v Ljubljani in Obali brez Kopra, vendar tako strma rast obsega prodaj v zadnjih treh letih nakazuje na izjemno povečanje interesa kupcev po gradnji individualnih hiš. Okolica Ljubljane z največjo velikostjo vzorca kaže na stabilnost cen, medtem ko Ljubljana s številom prodaj okoli 90 nakazuje na trend rasti cen zemljišč za gradnjo, in sicer za okoli 14% od leta 2015. Pomembno je poudariti, da je velikost vzorcev relativno majhen, pri zemljiščih za gradnjo pa je dodaten oziroma najpomembnejši vplivni element na ceno lokacija zemljišča. Zato je potrebno vse v tabelah navedene podatke obravnavati previdno.

Pri analizi območja je upoštevano:

- Poseljenost
- Komunalna ureditev
- Namenska opredelitev rabe s prostorskimi akti
- Lokacija

Cena, strošek in vrednost

Cena je znesek povpraševanja ponudbe ali plačila. Plačana cena je lahko drugačna od vrednosti, ki se jo predpiše.

Strošek: potreben znesek, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo.

Vrednost: ni dejstvo, pač pa mnenje o:

- najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
- gospodarske koristi lastništva tega sredstva

Vrednost v menjavi je hipotetična cena; hipotezo za podlago vrednosti določa namen ocene vrednosti. Ocenjevanje vrednosti se lahko nanaša na končno oceno vrednosti ali na postopek ocene vrednosti. Vrednost je ocenjeni znesek in ne v naprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena.

2,15 Izvor podatkov: Podatke za oceno vrednosti in o primerljivih podobnih prodajah in ponudbah na predmetnem področju tržišča sem pridobil iz:

- Spletni nepremičninski portal „SLONEP. net“ rani
- Internet: [HTTPS://vlozisce.sodisce.si/evlozisce](https://vlozisce.sodisce.si/evlozisce) javni_izpisi
- Internet: WWW.GEOPROSTOR.NET/PISO - Prostorsko informacijski sistem občin - PISO –

Krško in Brežice

- Podatki lastnika o nepremičnini
- Izmere objekta
- Lastne baze podatkov

Pri ocenjevanju sem zbral, preveril, uskladi in analiziral:

- primerljive podatke o prodajah, ki so primerne za obravnavano nepremičnino
- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta (izboljšave)
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo izboljšave

2,16 Splošni omejitveni pogoji:

V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, osebne baze podatkov tržnih vrednosti nepremičnin in iz podatkov nepremičninskih

agencij. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znana v času izdelave poročila in velja le za čas, predmet in namen, ki so navedeni v poročilu in ne smejo biti uporabljene izven tega poročila.

Naročnik cenitve je jamčil, da so informacije in podatki ki mi jih je posredoval popolni in točni in so z moje strani preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri.

Za vse informacije in podatke o nepremični, ki sem jih pridobil s strani naročnika, le ta prevzema vso odgovornost. Skladno s tem soglašam, da je material iz tega poročila - izvida na razpolago za ustrezno trditev. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.

Cenilec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake ali pomanjkljivosti na katere ga naročnik ni opozoril.

Nepremičnina je vrednotena brez upoštevanja morebitnih omejitev inšpekcijskih služb, in brez obremenitev z morebitnimi dolgovi ali hipotekami.

Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave kot tudi ne sklicevanje na del ali celote tega poročila, niti na ime in poklicni status avtorja poročila, niti ga ne sme uporabljati za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca.

Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega elaborata, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.

Podatki iz tega poročila se hranijo v cenilčevi bazi in služijo za obdelovanje statističnih podatkov cenitev in so zaupne narave.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali v času ocenjevanja, razen če to ni posebej dogovorjeno.

Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih. Davek na promet z nepremičninami in DDV nista upoštevana.

V cenitvi ni zajeta oprema in ostale premičnine.

Pri cenitvi so upoštevane geomehanske lastnosti zemljišča na katerem stoji zgradba.

Pri ogledu je bilo vidno, da zgradba nima razpok, ki bi kazale na posedanje temeljev ali napak v konstrukciji.

2,17 Analiza najboljše uporabe

Najboljša uporaba je definirana kot logično verjetna in legalna uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je fizično mogoča, primerno podprta, finančno izvedljiva in je njen rezultat najvišja vrednost.

Analiza najboljše je merodajna takrat, kadar rezultat kaže, da je prazno zemljišče vredno več, kot je vrednost z obstoječo stavbo. To pomeni, da je najgospodarnejša – najboljša uporaba odstranitev sedanje stavbe. Kadar pa se ugotovi, da sedanja stavba ne predstavlja najboljše uporabe, da pa stavba vseeno prispeva k vrednosti zemljišča, obstajata dve možnosti:

- da se sedanjo stavbo spremeni – preuredi ali dogradi v boljšo uporabo
- da stavbe ni možno fizično ali ekonomsko preurediti, kar predstavlja funkcionalno zastaranje.

V prvem primeru kaže analiza najboljše uporabe, da ima nepremičnina potencial prispevka k vrednosti, kar je običajno merodajno pri oceni tržne vrednosti. V drugem primeru taka ugotovitev ne predstavlja merodajne ocene v postopku ocenjevanja tržne vrednosti

Pri določanju najboljše možne uporabe je potrebno proučiti vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine naslednji dejavniki:

Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča. Upošteva se te pogoje, je lokacija primerna za gradnjo stanovanjskega ali poslovno stanovanjskega objekta. Fizična izvedljivost je možna.

Spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč. Ocenjujem, da ne obstaja verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

Razmere na trgu nepremičnin. V času ocenjevanja je bilo potrebno analizirati, ali obstaja učinkovito gospodarsko povpraševanje po uporabi zemljišča in sicer skupaj s sestavinami. Ta obstaja skupaj s sestavinami - tako kot je.

Fizična prilagodljivost nepremičnine. Obravnavana nepremičnina bo primerna za stanovanjsko uporabo in poslovno dejavnost.

Predvidene spremembe v soseski. V soseski večje spremembe niso predvidene.

Najboljša uporaba nepremičnine. Na podlagi zgornjih navedb menim, da bi bila najboljša uporaba zemljišča s sestavinami – tako, kot je.

3,0 TEHNIČNI OPIS

Hiša se je bila zgrajena leta 1930, streha je bila obnovljena leta 1996. V pritličju hiše je bilo do nrdavnega trgovina in frizerski salon, danes pa je objekt prazen in je potrebna temeljita prenova.

Zgradba je masivno grajena – nosilni zidovi v kleti so betonirani, v pritličju in iznad pritličja pa so iz opeke NF.

Temelji so armirano betonski.

Strop nad pritličjem je nov iz armirano betonskih nosilcev in pečnih polnil (MAP), stari so obokani. Strop nad kletjo je armirano betonska plošča, ostali stropovi so leseni, z cementnim estrihom na lesenim stropom

Stopnišče je betonsko, obloženo z brušenim teracom.

Ostrešje je leseno, na trapeznih razpiralih, v obliki simetrične štirikapnice,

Kritina je zarezna.

Žlebovi in odtočne so pocinkani.

Stene so gladko ometane in pleskane.

Okna in vrata so bila zamenjana v času prenove.

Tlak v pritličju je keramika, v nadstropju pa je hrastov parket in keramika. Tlaki so bili zamenjani v času prenove.

Vodovodna, elektro in telefonska instalacija je podometna

Ogrevanje je centralno na trdo gorivo.

Strelovod ni izveden

Objekt ni protipotresno grajen.

Kvaliteta izdelave je dobra.

Objekt ima nekaj odloženega vzdrževanja

Zunanja ureditev ni dokončana.

3,1 Izmere površin (površine je podal lastnik - po podatkih GURSa)

Zgradba ima 455,60 m² neto površine

4.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI IN SKLEPI O VREDNOSTI

Pri oceni vrednosti je upoštevana Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo in ocenjevalni praksi so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti po MSOV trije osnovni načini ocene vrednosti in sicer:

Način tržnih primerjav

Na donosu zasnovan način

Nabavno vrednostni način

Vsak od navedenih načinov vključuje različne in podrobne metode uporabe. Pri izbiri načinov in metod ocenjevanja za neko nepremičnino je potrebno izbrati najprimernejšo metodo v danih okoliščinah. V postopku izbire je potrebno upoštevati vsaj sledeče:

- primerno podlago vrednosti določeno s pogoji in namenom ocenjevanja vrednosti
- ustrezne prednosti in slabosti možnih načinov in metod ocenjevanja vrednosti
- primernost vsake navedene metode glede na vrsto nepremičnine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na ustreznih trgih
- razpoložljivost zanesljivih informacij potrebnih za uporabo metode

Od ocenjevalca se ne zahteva več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti ene nepremičnine, še zlasti kadar ocenjevalec zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne - uporabljene metode. V primerih kadar ni na razpolago dovolj stvarnih ali opazovalnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o oceni vrednosti, pa naj bi ocenjevalec uporabil več načinov in metod ocenjevanja vrednosti.

Čeprav nobeden od navedenih načinov in v okviru teh znanih metod ni primeren, pa za vse okoliščine velja, da so informacije o cenah z delujočega trga najmočnejši dokaz vrednosti.

Način tržnih primerjav (MSOV 105 -20,30) velja za način, ki v največji možni meri odraža ceno nepremičnine v odnosu na trenutne razmere na trgu. Uporabljen je z namenom ugotoviti vrednost nepremičnine z primerljivimi nepremičninami z enako koristnostjo. Tako je pri načinu izvedena primerjava ocenjevane nepremičnine s prodajami podobnih nepremičnin, ki so izbrane tako, da so čim bolj podobne ocenjevani in da so dovolj blizu ocenjevane nepremičnine. Kadar primerljiva nepremičnina ni povsem enaka ocenjevani, je potrebno opraviti proces prilagajanja. Rezultat prilagajanja morajo biti dovolj zanesljive indikacije vrednosti primerljivih nepremičnin.

Nabavno vrednostni način (MSOV 105 - 60,70) nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo (nepremičnino) ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali gradnjo oziroma izdelavo, raze če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge nevšečnosti. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti in z odbitki za fizično poslabšanje in za vse druge pomembne oblike zastaranja.

Nabavno vrednostni način se uporablja in ima pomembno težo predvsem (MSOV 104 104 -60,2 in 60.3) v sledečih primerih:

- sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste uporaba ostalih dveh načinov ni izvedljiva
- kadar se način uporablja za preverjanje utemeljenosti drugih načinov ocenjevanj vrednosti
- kadar je bilo sredstvo (nepremičnina) nedavno ustvarjena, tako da imajo predpostavke, uporabljene v nabavno vrednostnem načinu visoko stopnjo zanesljivosti.

Vrednost delno dokončanega sredstva (nepremičnine) kaže na stroške, ki so do takrat nastali z nastajanjem sredstva (nepremičnine) ter pričakovanja tržnih udeležencev glade vrednosti nepremičnine ko bo dokončana, vendar bodo v oceni vrednosti upoštevani tudi stroški in čas, potrebni za dokončanje nepremičnine, ter ustrezne prilagoditve za dobiček in tveganje. Poznamo 3 metode nabavno vrednostnega načina:

- metoda nadomestitvene vrednosti
- metoda reprodukcijske nabavne vrednosti
- metoda seštevanja izračuna vrednosti sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov

Na donosu zasnovan način (MSOV 105 - 40.50) nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva (nepremičnine) določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

- Na donosu zasnovan način naj bi se uporabil in imel pomembno težo v sledečih okoliščinah -
- ko je zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, njena bistvena sestavina ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca
 - ko so na razpolago utemeljene napovedi zneska in časa prihodnji dohodkov za ocenjevano sredstvo (nepremičnino), na razpolago pa ni ustreznih tržnih primerljivih.

4.1 Uporabljeni načini: pri oceni vrednosti je bila preverjena možnost uporabe vseh treh načinov. Uporabljen je način primerljivih prodaj.

4,2 Način primerljivih prodaj

4,21 Ocena vrednosti stavbnega zemljišča

Pristop primerjave prodaj, ki mu pravijo tudi tržni pristop, vključuje primerjavo obravnavane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so že prodane ali so naprodaj. Z upoštevanjem odstopanj od obravnavane nepremičnine se izračuna vrednost nepremičnine.

Ocenjevanje izvedemo po naslednjih korakih:

- proučiti je treba trg in prodaje primerljivih nepremičnin.
- selekcionirati je potrebno podatke in se prepričati o njihovi verodostojnosti
- izvesti je treba prilagoditve
- izvesti in predstaviti je treba sklep o vrednosti nepremičnine

Velikost stavbišča je 964 m².

1. Parc. št. 7/13 velikosti 94 m² ID 5090116 in parc. št. 4/11 velikosti 574 m² ID 509109 (obe skupaj 668 m² v k.o. 1281 Šentlenart ob Valvasorjevi cesti, v Brežicah, ID posla 397930 je bila prodana na prostem trgu dne 14. 08. 2018 kot zemljišče na kateri je mogoče graditi stavbo in je komunalno urejeno za 26.600,00 €. (39,82 €/m²)

2. Parc. št. 561/5 velikosti 626 m² ID 27526222 v k.o. 1292 Gaberje ob ulici Tončka Kežmana v Dobovi, v urbanem naselju, ID posla 417749 je bila prodana na prostem trgu dne 21. 01. 2019 kot zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbi in je komunalno opremljeno za 26.000,00 €. (41,53 €/m²)

3. Parc. št. 661/21 velikosti 5.901 m² v k.o. 1283 Črnc ob ulici Kozjanskih borcev v občini Brežice, v urbanem naselju, ID posla 424357 je bila prodana na prostem trgu dne 29. 03. 2019 kot zemljišče na katerem je mogoče graditi stavbi in je komunalno opremljeno za 195.200,00 €. (33,08 €/m²)

4. Parc. št. 116 (ID 1711036 velikost 461 m²), v k.o. 1300 Brežice, ob ulici Trg izgnancev v Brežicah je bila prodana na prostem trgu kot zemljišče pod stavbo ali delu stavbe ali stavbi pripadajoče zemljišče in ima dostop do javne poti (ID posla 387052) dne 04. 06. 2018 za 14.000,00 €. (30,37 €/m²)

5. Parc. št. 77/21 velikosti 4423 m² ID 26077261 in parc. št. 68/36 velikosti 1120 m² ID 5253424 (obe skupaj 5543 m²) v k.o. 1281 Šentlenart (severno, ob železniški postaji v Brežicah), ID posla 358090 je bila prodana na javni dražbi dne 28. 12. 2017 kot zemljišče na kateri je mogoče graditi stavbo in je komunalno urejeno za 136.030,00 €. (24,54 €/m²)

Primerjave	Ocenjevane parc. 1	2	3	4	5	
Naselje	Dobova	Brežice	Dobova	Brežice	Brežice	Brežice
Prod. cena (€)		26.600	26.000	195.200	14.000,00	136.030,00
Površina (m ²)	964	668	626	5901	461	5543
Vrednost €/m ²		39,82	41,53	33,08	30,37	24,54
Čas prodaje		14.08.2018 + 1%	21.01.2019	29.03.2019	04.06.2018 + 1%	28.12.2017 + 2%
Pogoji prodaje		prosti trg	prosti trg	prosti trg	prosti trg	javna dražba
Konfiguracija	na ravnini	na ravnini	na ravnini	na ravnini	na ravnini	na ravnini
Lokacija	center naselja	mesto	naselje	mesto	mesto	rob mesta + 10 %
Oblika	pravilna	enaka	enaka	enaka	enaka	enaka
Komunalna opremljenost - je		boljša - 5 %	boljša - 5 %	enaka	enaka	slabša + 10 %
Poplavnost	ni	ni	ni	ni	ni	ni
Dostop	urejen	urejen	urejen	urejen	urejen	urejen
Prilagoditev:		- 4 %	- 5 %	- %	+ 1 %	+ 22 %
Skupna prilagoditev: €/m ²		38,246	39,454	33,08	30,674	29,934

Ocena vrednosti stavbnega zemljišča:

[38,246 + 39,454 + 33,08 + 30,674 + 29,934] : 5 x 964 = 33.044,45 (34,278 €/m²)

Prilagoditve:

Čas prodaje: Na ceno zemljišča zelo vpliva čas prodaje. Do največjega padca cen je prišlo leta 2009, od takrat pa so za različna analitična območja značilna nihanja. Uporabljene so primerljive prodaja zadnjega obdobja.

Pogoji prodaje: Vse parcele so bile prodane na prostem trgu

Lokacija in oddaljenost od mestnih središč: Na ceno vpliva lokacija (bližina mestnega središča)

Konfiguracija. Prilagoditev je izvedena glede na nagib zemljišča.

Dostop: Prilagoditve so izvedene glede na bližino prometnih povezav in kvaliteto dostopa na zemljišče.

Namenska raba: Prilagoditev je izvedena na podrobno namensko rabo prostora, od katere je odvisna možna vrsta gradnje na zemljišču in okolici.

Komunalna opremljenost: Prilagoditev je izvedena glede na javno infrastrukturo na zemljišču in njena oddaljenost od zemljišča

Oblika: Prilagoditev je izvedena glede na pravilnost oblike zemljišča.

Plazovitost in poplavnost: Prilagoditev je izvedena z ozirom na plazenje terena ali možnost poplav. Teh na obravnavanih parcelah ni.

4,22 Zgradba

Nadomestitveni strošek (strošek novogradnje je 900,00 €/m²) oziroma $900 \times 455,60 = 410.040,00$ €.

Pri gradb. nadzoru, ki ga izvajamo v okviru dejavnosti biroja PNS, Rostohar Vladimir s. p. je končni obračun pri podobnih zgradbah znašal vedno preko 900 €/m² zgradbe

Novo zgrajene prostore, ki jih je zgradil in jih prodaja podjetje SL inženiring iz Krškega prodaja po 1200 €/m² skupaj s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem. Pri predpostavki da komunalno urejeno zemljišče predstavlja 25 % od skupne cene, ostane za gradbeni del $[1200 \times (1 - 0,25)] = 900$ €/m².

Na osnovi navedenega sem predpostavil strošek novogradnje ocenjevane stavbe na 900 €/m².

Ekonomska življenjska doba trajanja je 80 let (EŽD)

Starost objekta je $2019 - 1930 = 89$ let (DS)

Objekt je preživel ekonomsko dobo trajanja in je ne nastanjen, je pa uporaben pri posodobitvi

Preostala vrednost je določena po izračunu:

$p = 0,7 + (n - N) : (A - N) = 0,7 + (89 - 80) : (160 - 80) = 0,8125$ procent odpisa zaradi staranja

Gradbena vrednost: $410.040 \times (1 - 0,8125) = 76.882,50$ €

Rekapitulacija:

Gradbena vrednost stavbe je 76.882,50

Vrednost zemljišča 33.040,45

Skupaj 109.926,95

Ekonomsko postaranje: ga ni

Lastniški diskont ga ni

4,22 Vrednost nepremičnine je: 109.926,95

5.0. ZAKLJUČEK

Po preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičnine - poslovno stanovanjske stavbe (št. stavbe 42) na cesti bratov Gerjovičev 55, 8257 Dobova s parcelo 1267/3 površine 48 m² ID 1703542, parc. št. *6 površine 637 m² ID 25252650 in parc. št. 1099 površine 279 m² ID 1703344, vse parc. skupaj površine 964 m² v k.o. 1293 Veliki Obrež v Dobovi, občina Brežice, brez opreme, ocenjena na dan 20. 05. 2019, za formiranje prodajne cene v skladu z Mednarodnimi standardi MSOV 2017, zaokroženo na:

110.000,00 €

Krško, Golek; 24. 05 2019

Cenilec: Rostohar Vladimir, univ. dipl. ing. gr.



BIRO PNS

Rok Rostohar s.p.

Golek 4, 8270 Krško, Slovenija, T:+386 7 49 03 900, M: +386 41 342 176, E: biro-pns@siol.net

PRIKAZ LOKACIJE PARCELE (občina Brežice)



PARCELA: 1267/3, *6 in 1099, vse k.o. Veliki Obrež (1293)
STAVBA: št. 42 (Ulica bratov Gerjovičev 55, 8257 Dobova)



Rostohar Vladimir (st.)
Golek 4,
8270 Krško
Tel. : 07 490 3 900
(041) 692-609

Občina Brežice
CPB 18,
8250 Brežice

1.0 POVZETEK OCENE VREDNOSTI - SPREMNO PISMO

V skladu z vašim naročilom sem izvršil ogled, cenitev in cenitveno poročilo poslovno stanovanjske stavbe (št. stavbe 42) na cesti bratov Gerjovičev 55, 8257 Dobova s parcelo 1267/3 površine 48 m² ID 1703542, parc. št. *6 površine 637 m² ID 25252650 in parc. št. 1099 površine 279 m² ID 1703344, vse parc. skupaj površine 964 m² v k.o. 1293 Veliki Obrež v Dobovi, občina Brežice, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za formiranja prodajne cene v skladu z Mednarodnimi standardi MSOV 2017 (MSOV 101 - 105) in MSOV 400.

V času pripravljanja tega poročila sem dne 20. 05. 2019 izvršil ogled navedene nepremičnine, pregledal sem dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino in z primerljivimi nepremičninami. Analiziral sem razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so primerni za oceno tržne vrednosti za navedeni namen.

Pri ocenjevanju je upoštevana Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti ter Slovenski poslovno finančni standard št. 2 - Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, (Ur. l. RS 106/2013), ki jih je izdal Slovenski inštitut za revizijo.

V obravnavanem primeru gre za lastniško zasebno nepremičnino, pri kateri ni vpisana nobena druga pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico na nepremičnini, t.j. da je bremen prosta.

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV 2017 in se odločil za najbolj primerne.

Ob upoštevanju vseh navedenih podatkov in ob upoštevanju tržnih razmer ocenjujem da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine na dan 20. 05. 2019:

110.000,00 €

Utemeljitev za moje zaključke o tržni vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

Zahvaljujem se vam za zaupanje in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, mi prosim sporočite ali pokličite.

Glede nadaljnjih informacij usmerjam vašo pozornost na poročilo o vrednotenju

Lep pozdrav

Krško, 24. 05 2019

Rostohar Vladimir, univ. dipl. ing. gradb.



CENILEC

Elaborat oziroma izvid ocenjevanja vrednosti sem izdelal sam: Rostohar Vladimir, univ. dipl. inž. gr., iz Goleka 4, 8270 Krško, sodni cenilec za nepremičnine z licenco št. GR 115 združenja SICGRAS in sodni izvedenec za gradbeno stroko, pooblaščen inženir pri IZS št. 1211 registriran pri temeljnem sodišču v Novem mestu od leta 1991, pod. št. Su. 14/91, in pri Ministrstvu za pravosodje, imetnik certifikata za vrednotenje nepremičnin pri Agenciji RS za prestrukturiranje in privatizacijo, član regijske komisije za ocenjevanje škode ob naravnih in drugih nesrečah ter za pripravo predlogov za odpravo njihovih posledic po nalogu Vlade RS.

IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju 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;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri ter so točni, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščeni v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti:

Krško, Golek; 24. 05. 2019

Cenilec: Rostohar Vladimir, univ. dipl. ing. gr.



IZDAJATELJ

VLADIMIR ROSTOHAR S.P.
 GOLEK 004
 8270 KRŠKO
 SI - SLOVENIJA
 Davčna številka/ID za DDV: SI20471653
 Matična številka: 3431410000
 IBAN: SI56031551000534654
 BIC banke: SKBASI2XXXX

PREJEMNIK

OBČINA BREŽICE
 CESTA PRVIH BORCEV 018
 8250 BREŽICE
 Davčna številka/ID za DDV: SI34944745
 Matična številka: 5880173000
 IBAN: SI56012090100008385

19/06114

Vrsta dokumenta:	Račun
Funkcija dokumenta:	Original
Številka dokumenta:	076-2019
Datum izdaje:	28.11.2019
Kraj izdaje:	KRŠKO
Datum opravljene storitve / dobave blaga:	28.11.2019
Način plačila:	Racun je potrebno plačati
Datum zapadlosti:	28.12.2019
Referenca:	SI
Koda namena:	OTHR
Vrsta ref. dokumenta:	Naročilo kupca
Številka ref. dokumenta:	0036,0591,0437
Datum ref. dokumenta:	24.10.2019

Zaračunavamo vam nadzor nad izvedbo na slednjih gradbiščih: - 00418 Revitalizacija objekta bivšega Doma upokojencev v Brežicah - 1 komplet do sedaj izvršeni nadzor (naročilnica št. N-336-2019): 3500,00 +ddv - 00134 Dom krajanov Kapele (faza1B in 1C)-1 komplet do sedaj izvršeni nadzor (naročilnica št. N-050-2019): 325,00 +ddv, - 00464 Dom krajanov Sromlje -1 komplet do sedaj izvršeni nadzor(naročilnica št. N-0437-2019): 1229,51 +ddv, - 00500 Ureditev krajevnega središča Dobova- 1 komplet(naročilnica št. N-0591-2019): 300,00+ddv

Vrsta blaga/storitve	Količina	Enota mere	Cena na enoto brez DDV (€)	Popust (%)	Znesek popusta (€)	DDV (%)	Vrednost brez DDV (€)
Račun za navedeno delo znaša skupaj	1	kos (PCE)	5.354,5100		0,00	22%	5.354,51

Osnova za DDV:	5.354,51
Vsota zneskov popustov:	0,00
Osnova za DDV 22%:	5.354,51
Obračunan 22% DDV	1.177,99
DDV skupaj:	1.177,99
SKUPAJ za plačilo:	6.532,50

Račun pripravil
 Velimir Djapić

Odgovorna oseba
 VLADIMIR ROSTOHAR

IZDAJATELJ

KARL KUNEJ S.P.
 OSREDEK PRI PODSREDI 019
 3257 PODSREDA
 SI - SLOVENIJA
 Davčna številka/ID za DDV: SI18322689
 Matična številka: 5139666000
 IBAN: SI56610000010283026
 BIC banke: HDELSI22XXX

PREJEMNIK

OBČINA BREŽICE
 CESTA PRVIH BORCEV 018
 8250 BREŽICE
 Davčna številka/ID za DDV: SI34944745
 Matična številka: 5880173000
 IBAN: SI56012090100008385

Vrsta dokumenta:	Račun
Funkcija dokumenta:	Original
Številka dokumenta:	R-00108-2019
Datum izdaje:	28.11.2019
Kraj izdaje:	OSREDEK
Datum opravljene storitve / dobave blaga:	01.11.2019 - 28.11.2019
Način plačila:	Racun je potrebno plačati
Datum zapadlosti:	28.12.2019
Referenca:	SI00108-2019
Koda namena:	GDSV
Vrsta ref. dokumenta:	Račun
Številka ref. dokumenta:	R-00108-2019
Datum ref. dokumenta:	28.11.2019

POGODBA ŠT.: P-0790-2019; ULICA BRATOV GERJOVIČEV 55

Vrsta blaga/storitve	Količina	Enota mere	Cena na enoto brez DDV (€)	Popust (%)	Znesek popusta (€)	DDV (%)	Vrednost brez DDV (€)
IZVEDBA RUŠENJA OBJEKTA V DOBOVI	1	kos (PCE)	24.350,0000		0,00	22%	24.350,00

Osnova za DDV:	24.350,00
Vsota zneskov popustov:	0,00
Osnova za DDV 22%:	24.350,00
Obračunan 22% DDV	5.357,00
DDV skupaj:	5.357,00
SKUPAJ za plačilo:	29.707,00

Račun pripravil
 sonja vrenko

Odgovorna oseba

POGODBA ŠT.: P-0790-2019; ULICA BRATOV GERJOVIČEV 55

IZDAJATELJ

MATJAŽ AVŠIČ S.P.
 HRASTINSKA POT 046
 8250 BREŽICE
 SI - SLOVENIJA
 Davčna številka/ID za DDV: SI43454496
 Matična številka: 3263606000
 IBAN: SI56023730256992991
 BIC banke: LJBASI2XXXX

PREJEMNIK

OBČINA BREŽICE
 CESTA PRVIH BORCEV 018
 8250 BREŽICE
 Davčna številka/ID za DDV: SI34944745
 Matična številka: 5880173000
 IBAN: SI56012090100008385


Vrsta dokumenta:	Račun
Funkcija dokumenta:	Original
Številka dokumenta:	2019-0029
Datum izdaje:	24.09.2019
Kraj izdaje:	Brežice
Datum opravljene storitve / dobave blaga:	23.09.2019
Način plačila:	Racun je potrebno plačati
Datum zapadlosti:	24.10.2019
Referenca:	SI002019-0019
Koda namena:	IVPT
Vrsta ref. dokumenta:	Naročilo kupca
Številka ref. dokumenta:	N-0409-2019
Datum ref. dokumenta:	20.08.2019

Vrsta blaga/storitve	Količina	Enota mere	Cena na enoto brez DDV (€)	Popust (%)	Znesek popusta (€)	DDV (%)	Vrednost brez DDV (€)
Izdelava dokumentacije za odstran. objekta	1	kos (PCE)	1.150,0000	0,00%	0,00	22%	1.150,00

Osnova za DDV:	1.150,00
Vsota zneskov popustov:	0,00
Osnova za DDV 22%:	1.150,00
Obračunan 22% DDV	253,00
DDV skupaj:	253,00
SKUPAJ za plačilo:	1.403,00

Račun pripravil
 Matjaž Avšič

Odgovorna oseba
 Matjaž Avšič



LERO - VARSTVO PRI DELU**Roman Lešnjak s.p.**

Šmarje 7a, 8310 ŠENTJERNEJ

Tel: 07/ 30 81 551

GSM: 041/ 516 - 831

e-mail: info@lerolesnjak.si

ID za DDV: 96960230

Priglašen pri: MF DURS, davčni urad N.m.

Opravična številka: 038-2885-03

Poslovni račun: 30000-0009230556

Pri: Sberbank d.d.

OBČINA BREŽICE
Cesta prvih borcev 18

Kraj izdaje računa: Šmarje, 31.10.2019

Valuta: 30.11.2019

Datum opravljene storitve: 31.10.2019

8250 BREŽICE

Naročilo št.:

ID številka kupca: SI34944745

Naročilnica: N-0562-2019

RAČUN št.: 73 / 19

Šifra	Opis	Količina	Cena	Znesek
01	Izdelava varnostnega načrta - zamenjava strešne membrane na "Rušenje objekta v Dobovi, Ulica bratov Gerjovičev 55"	1	280,00 EUR	280,00 EUR
SKUPAJ ZNESEK:				280,00 EUR

ZA PLAČILO: 280,00 EUR

Rok plačila računa je 30 dni po prejemu blaga, oziroma opravljeni storitvi.

V primeru zamude s plačilom si pridružujemo pravico zaračunati zamudne obresti!

V skladu s 1. odstavkom 94. členom Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) nismo zavezanec za DDV.

LERO
VARSTVO PRI DELU
Roman LEŠNJAK, s.p.
Šmarje 7a, 8310 ŠENTJERNEJ
GSM: 041 516 831