

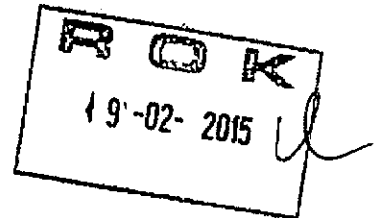
REPUBLICA SLOVENIJA  
OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI

PREISKOVALNI ODDELEK

PREJETO:

19-02-2015

Opr. št.: IV Kpr 11451/2014  
Datum: 10.2.2015



Stranki:

- SDT, Kt 331/2015
- odv. Franci Matoz
- odv. Gorazd Fišer
- Odvetniška družba Kozinc in partnerji o.p. d.o.o.

V kazenski zadevi zoper obdolžene: [REDACTED] in Ivan Janša, zaradi kaznivega dejanja po členu 244/2 v zv. z od. 1 v zv. s-čl. 25 in 27 KZ, vam v prilogi pošiljam drugopis izvedenskega mnenja izvedenca Franca Nähtigala.

Rok za morebitne pripombe 8 dni.

*Preiskovalna sodnica:*  
*Irena Topolšek l.r.*

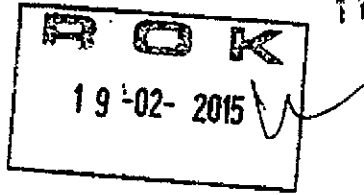
Priloga: kot zgoraj

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to Irena Topolšek.

Stran 1 od 1

PREJETO:

11-02-2015



OKROŽNO SODIŠČE V LJUBLJANI GLAVNA PISARNA		3
Prejeto: 10-02-2015	Priloge:	
Sprejel:		

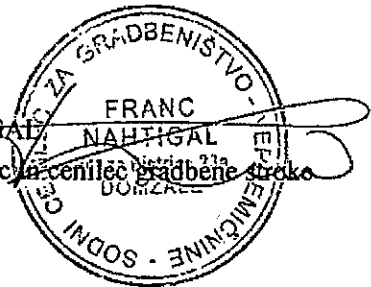
Predmet :

IZVEDENIŠKO MNENJE  
v kazenski zadevi Opr.št.: IV Kpr 11451/2014

Kazenska zadeva:

zoper obd. [redacted], Ivan Janša [redacted]

Franc NAHTIGAL  
Sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke



Domžale, februar 2015

## A./ SPLOŠNI PODATKI

### PREDMET IZVEDENIŠKEGA MNENJA

Z odredbo Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 29.10.2014 sem bil po okrožni preiskovalni sodnici Ireni Topolšek določen za izdelavo izvedeniškega mnenja v kazenski zadevi zoper [REDAKTIRANO] Ivan Janša in [REDAKTIRANO] zaradi kaznivega dejanja zlorabe položaja ali pravic po 1. in 2. odstavku 244. člena kazenskega zakonika (KZ) v zvezi s 25. in 27. členom KZ, na podlagi določila 248. čl. Zakona o kazenskem postopku (ZKP) z dne 29.10.2014.

Naloga izvedenca je, da po pregledu kazenskega spisa izdela strokovni izvid in mnenje, in sicer:

- Izvedenec naj oceni vrednost nepremičnin, ki so predmet zahteve za preiskavo in se nahajajo na območju k.o. Trenta – desna, in sicer v času sklepanja spornih pogodb, v letih 2005 in 2006. Izvedenec naj izdela tudi oceno komunalne opremljenosti spornih nepremičnin, saj je na nekaterih mestih v spisu navedeno, da so komunalne opremljene (pogodbe, na podlagi katerih je Ivan Janša v letu 1992 kupil nepremičnine), na nekaterih mestih pa, da niso komunalno opremljene.
- Izvedenec naj odgovori tudi na druga vprašanja svoje stroke, ki bi se pokazala za pomembna pri obravnavani zadevi.

Z dopolnitvijo odredbe z dne 12.11.2014 je bilo dodatno odrejeno, da opravi ogled nepremičnin, v zvezi s katerimi je odrejeno izvedenstvo ter da o kraju in času ogleda obvestim vse stranke postopka (državnega tožilca, obdolžence in njihove zagovornike).

### IZVEDENIŠKO MNENJE IZDELAL

Franc Nahtigal, mag.ekon.inž.gradb.

- Sodni izvedenec za gradbeno stroko, RS, Ministrstvo za pravosodje (podpodročja gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča, visoke gradnje, ocena investicij ter finančna presoja na področju gradbeništva)
- Sodni cenilec za gradbeno stroko, RS, Ministrstvo za pravosodje (podpodročja gradbeništvo splošno, nepremičnine, ocena investicij ter finančna presoja na področju gradbeništva)
- Pooblaščen inženir Inženirske zbornice Slovenije

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v nepremičnini, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede fizičnih ali pravnih oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- vrednotenje nepremičnine je opravljeno po načelu EU standardov (MSOV), ki temeljijo izključno na vrednotenju tržne vrednosti nepremičnine, ki izhaja iz dejanskih razmer na trgu povpraševanja in ponudbe po nepremičninah v ocenjevanem okolju;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikosti ocenjene vrednosti ali doseganja dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem opravil osebni pregled nepremičnine.

### DOKUMENTACIJA / VIR INFORMACIJ

Pri izdelavi poročila so bili uporabljeni podatki, ki sem jih prejel od naročnika in je sestavni del spisa v obravnavani kazenski zadevi ter sledeča dokumentacija:

- Sodni spis IV Kpr 11451/2014, vključno z vsemi sestavinami in prilogami;
- Portal e-Sodstvo; <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html> (vpogled v izpis iz zemljiške knjige);
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Tolmin, Uradno glasilo 2/89, 4/92; Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v občini Tolmin – spremembe in dopolnitve – uradno prečiščeno besedilo;
- Prostorski informacijski sistem (PISO portal RS);

- Podatki z baze Geodetske uprave RS (GURS);
- Nepremičninska baza sklenjenih transakcij nepremičnin Trgoskop (Geodetski inštitut RS);
- Nepremičninska baza ponudbenih transakcij nepremičnin nepremicnine.net (Meganet d.o.o.);
- Analize SLO-NEP, Analiza ponudbe/povpraševanja na lokalnem nepremičninskem trgu (N-invest);
- Strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in strokovna gradiva Slovenskega inštituta za revizijo (SIR); Tržno vrednotenje 2003, Vestniki, Nepremičninski Informator, Zborniki strokovnih srečanj; Poslovanje z nepremičninami – Zbornik referatov GZS;
- Aktualni mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013);
- Arhiv družbe N-invest d.o.o..

#### DODATNI VIRI PODATKOV IN DOKUMENTACIJE

V skladu z navodili sodišča sem po preučitvi spisa z namenom razjasnitve dejstev v zvezi s situacijo razpisal termin za ogled obravnavanih nepremičnin, na katerega sem s priporočeno pošto povabil vse stranke postopka.

Na ogled so bili vabljeni:

Specializirano državno tožilstvo, Trg OF13, 1000 Ljubljana

Odvetnik Gorazd Fišer, Kolodvorska ulica 16, 1000 Ljubljana

Odvetniška družba Kozinc in partnerji, Dalmatinova ulica 2, Ljubljana

Ivan Janša, Silovo 13, 3320 Velenje

Odvetnik Franci Matoz, Ulica ob parku 2, 6000 Koper

Ogleda, ki sem ga opravil dne 10.12.2014 so se udeležile vse stranke oziroma njihovi zastopniki.

Za namen izdelave mnenja mi je bila na licu mesta predana dodatna dokumentacija, s čimer se je državni tožilec strinjal, in sicer:

- Nekaj sklenjenih poslov v obdobju 2007 – 2014 na območju Trente (7 kopiranih strani);
- Nekaj sklenjenih prodajnih pogodb 2005 – 2007, vir spis NPU (3 kopirane strani);
- Poročilo o oceni tržne vrednosti stanovanjske počitniške hiše v Trenti, Trenta 44, Dolina Soče, september 2008 (21 kopiranih strani).
- Namera IMOS 2006 (7 strani).

Vso zgoraj navedeno dokumentacijo sem pred izdelavo tega mnenja pregledal in analiziral, jo smiselno ter v skladu s pravili stroke uporabil in je tudi priloga tega mnenja. Zaključki izvedenca glede dodatno predane dokumentacije so navedeni v nadaljevanju mnenja.

#### **B./ MNENJE**

**Izvedeniško mnenje v kazenski zadevi Opr.št.: IV Kpr 11451/2014**

Naloga izvedenca je, da po pregledu kazenskega spisa izdela strokovni izvid in mnenje, in sicer:

- Izvedenec naj oceni vrednost nepremičnin, ki so predmet zahteve za preiskavo in se nahajajo na območju k.o. Trenta – desna, in sicer v času sklepanja spornih pogodb, v letih 2005 in 2006.
- Izvedenec naj izdela tudi oceno komunalne opremljenosti spornih nepremičnin, saj je na nekaterih mestih v spisu navedeno, da so komunalne opremljene (pogodbe, na podlagi katerih je Ivan Janša v letu 1992 kupil nepremičnine), na nekaterih mestih pa, da niso komunalno opremljene. Izvedenec naj odgovori tudi na druga vprašanja svoje stroke, ki bi se pokazala za pomembna pri obravnavani zadevi.

#### OMEJITVENI POGOJI oz. POMEMBNA DEJSTVA PRI IZDELAVI MNENJA

Pridobljeni podatki, ki se nanašajo na obravnavane nepremičnine in na katerih sloni pričujoče ali deli le-tega poročila, se smatrajo kot zanesljivi in verodostojni.

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

Iz javno dostopnih evidenc izhaja, da je osnovna namenska raba dela obravnavanih zemljišč območje kmetijskih zemljišč, dela območje gozdov in dela območje stavbnih zemljišč. Ker za ocenjevanje kmetijskih zemljišč in gozdov nimam pooblastila sodišču predlagam, da mojo ocenjeno obravnavanih zemljišč potrdi ali spremeni tudi cenilec kmetijske stroke in cenilec gozdov. Vrednost kmetijskega zemljišča se običajno namreč določi na osnovi njegove potencialne proizvodne sposobnosti, ki se izraža v dohodku pri optimalni proizvodni tehnologiji, vrednost gozda pa ravno tako na osnovi njegove potencialne proizvodne sposobnosti, povzete po kriterijih za ocenjevanje kmetijskih zemljišč ter dodatno prirastek lesa - trajni letni donos.

Pri obravnavanem zemljišču gre za specifiko, kar je razvidno tudi iz izvedenih primerljivih transakcij za kmetijske in gozdne površine na primerljivih lokacijah. Le-te namreč pomembno odstopajo od običajnih vrednosti za kmetijska zemljišča in gozdove, poleg tega pa samo kmetijska dejavnost po meni znanih podatkih ne omogoča takih cen. Takih vrednosti po mojem mnenju s kmetijsko dejavnostjo ni možno doseči. Zaradi navedenega menim, da način zasnovan na donosu pri ocenjevanju teh zemljišč ni dovolj. V nadaljevanju zemljišče ocenim na osnovi primerljivih transakcij s prilagoditvami, končno vrednost pa mora potrditi ali spremeniti tudi cenilec kmetijske stroke in cenilec gozdov.

#### PREDMET MNENJA

Iz pridobljene dokumentacije izhaja, da so predmet obravnave v tej zadevi zemljišča s parc.št.: 23/0, 24/0, 26/0, 27/0, 28/0, 31/1, 31/2 in 33/0, vse k.o. 2204 - Trenta desna.

V javno dostopnih evidencah (GURS) sta na obravnavanem zemljišču evidentirani dve stavbi, ki obe stojita na zemljišču s parc.št. 27/0 k.o. Trenta desna, in sicer:

- stavba z oznako 123 (v naravi v času ogleda dotrajan in delno porušen stanovanjski objekt s hišno številko Trenta 59. 5232 Soča)
- stavba z oznako 141 (v naravi v času ogleda dotrajan in delno porušen nestanovanjski objekt - gospodarsko poslopje).

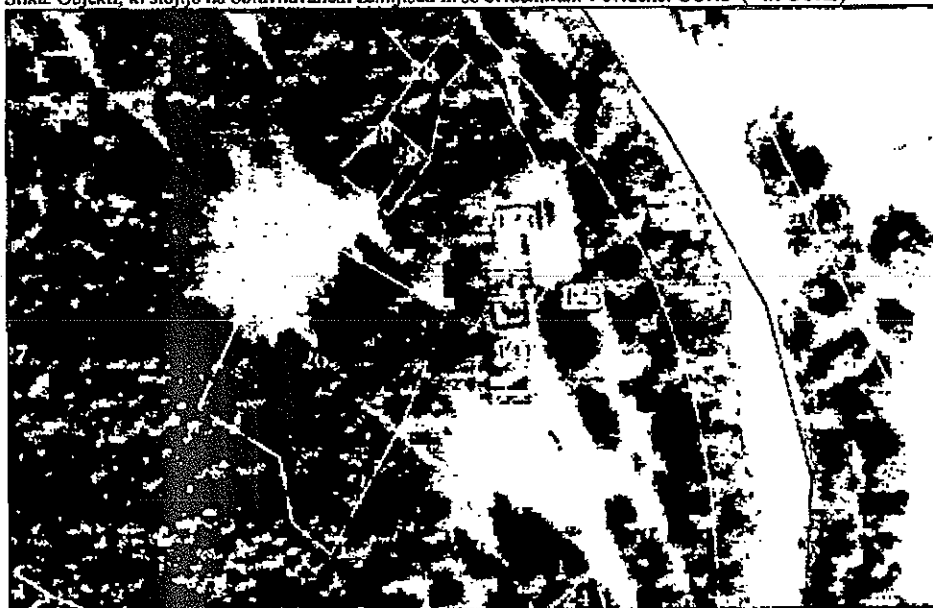
Po razgovoru z udeleženiimi na ogledu naj bi bila predmet obravnave tudi stavba z oznako 125, za katero pa po pregledu javno dostopnih evidenc in grafik ugotavljam, da stoji na zemljišču s parc.št. 34/0 k.o. Trenta-desna. Ta parcela ni predmet obravnave, zato stavbe, ki ima v evidenci GURS oznako 125, v tem poročilu ne upoštevam (sem pa opraviil izmero tudi te).

Slika: Obravnavana zemljišča (Vir: PISO)



Vir: PISO

Slika: Objekti, ki stojijo na obravnavanem zemljišču in so evidentirani v evidenci GURS (Vir: GURS)



Vir: PISO

**PODATKI O ZEMLJIŠČU**

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2204 Številka parcele 32/2

Površina parcele (m2)	144
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Gozdno zemljišče	144
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja gozdnih zemljišč	144
Bonitete točke	30
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	144
Rastlinski koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Proizvodno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2204 Številka parcele 28

Površina parcele (m2)	176
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Gozdno zemljišče	176
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja gozdnih zemljišč	176
Bonitete točke	7
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	176
Rastlinski koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Proizvodno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2204 Številka parcele 23

Površina parcele (m2)	234
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Kmetijsko zemljišče	103
Gozdno zemljišče	131
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja gozdnih zemljišč	145
območja kmetijskih zemljišč	89
Bonitete točke	30
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	234
Rastlinski koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Proizvodno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2204 Številka parcele 33

Površina parcele (m2)	255
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Gozdno zemljišče	255
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja gozdnih zemljišč	255
Bonitete točke	30
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	255
Rastlinski koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Proizvodno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2204 Številka parcele 31/1

Površina parcele (m2)	2877
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Gozdno zemljišče	2877
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja gozdnih zemljišč	2877
Bonitete točke	13
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	2877
Rastlinski koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Proizvodno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2204 Številka parcele 26

Površina parcele (m2)	928
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m2)
Kmetijsko zemljišče	523
Gozdno zemljišče	405
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
območja gozdnih zemljišč	492
območja kmetijskih zemljišč	436
Bonitete točke	30
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	928
Rastlinski koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Proizvodno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli  
Katastrska občina 2204 Številka parcele 27

Površina parcele (m <sup>2</sup> )	10902
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m <sup>2</sup> )
Kmetijsko zemljišče	1995
Gozdno zemljišče	8907
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m <sup>2</sup> )
območje drugih zemljišč	218
območje gozdnih zemljišč	8722
celinske vode	218
območja kmetijskih zemljišč	1744
Bonitetne točke	11
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m <sup>2</sup> )	10902
Rastiščni koeficient gozda	0
odprtost gozda	80
Prilivno območje	Goriška regija

Podrobni podatki o parceli  
Katastrska občina 2204 Številka parcele 24

Površina parcele (m <sup>2</sup> )	97
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m <sup>2</sup> )
Kmetijsko zemljišče	97
Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m <sup>2</sup> )
območja kmetijskih zemljišč	97
Bonitetne točke	30
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m <sup>2</sup> )	97
Prilivno območje	Goriška regija

Vir: GURS

Skupaj zemljišča	= 15.613 m <sup>2</sup>
Od tega po podatkih GURS	
območje gozdnih zemljišč	= 12811 m <sup>2</sup>
območje kmetijskih zemljišč	= 2366 m <sup>2</sup>
območje celinske vode	= 218 m <sup>2</sup>
območja drugih zemljišč	= 218 m <sup>2</sup>

### OPREDELITEV ZEMLJIŠČA

Obravnava zemljišče se nahaja na območju k.o. Trenta – desna, v dolini Trente, na desnem bregu Soče. Zemljišče tako kot je, je sicer pogozdeno, zaraščeno z drevjem in grmičevjem, vendar je ob ogledu zaznati platoje, iz česar izhaja, da bi bilo zemljišče možno uporabiti tudi za druge namene in ne le kot kmetijsko dejavnost.

#### Prostorski akti v času izdelave mnenja (februar 2015):

Iz javno dostopnih podatkov, ki sem jih uspel pridobiti iz evidenc in spletnih portalov izhaja, da na obravnavanem območju v času izdelave tega mnenja velja Odlok o OPN za Občino Bovec, objavljen v Uradnem listu RS, št. 119/2008 z dne 19. 12. 2008. Iz spletnega portala PISO - prostorski informacijski sistem občin za Občino Bovec in evidence GURS je razvidno, da zemljišče leži v območju, katerega osnovna namenska raba je različna, in sicer del v območju kmetijskih površin, del v območju gozdov in del v območju stavbnih zemljišč (po podatkih GURS = 218 m<sup>2</sup>).

Enota urejanja prostora (EUP):	P2
Pravni režim:	2 – robno območje
Delitev EUP glede na poselitveni vzorec:	P – območje razpršene poselitve

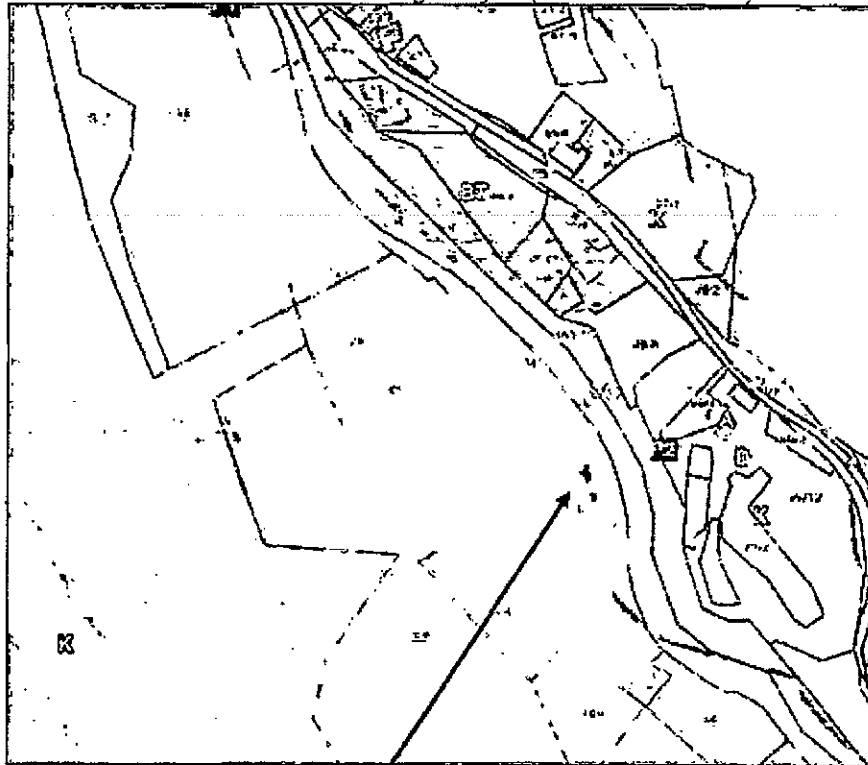
	Koordinatni sistem (poselitveni)	Reprezentativni	Reprezentativni	Reprezentativni	Reprezentativni	Reprezentativni
TNP	1	P1	P1	/	/	/
TNP robno območje	2	P2	/	B32	B32	B32
Preostali del občine	3	P3	B3	B33	B33	B33

Vir: OPN za Občino Bovec

Poleg zgoraj navedenega pa iz prostorskih aktov izhaja tudi to, da zemljišče leži v območju Triglavskega narodnega parka (v nadaljevanju TNP).

Sicer pa so kot enote urejanja prostora razpršene poselitve P2 znotraj robnega območja TNP opredeljene doline Loške Koritnice (od Kluž do Strmca), dolina Soče – Trenta (od Kala Koritnice do Loga v Trenti), Lepenjice (od izliva v Sočo do meje s TNP) in Vrsnik.

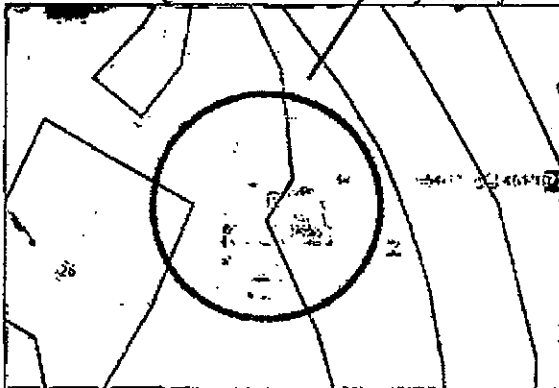
Slika: Osnovna namenska raba obravnavanega zemljišča (OPN za Občino Bovec)



Namenska raba prostora

- Območja stavbnih zemljišč
- Osnovna območja centralnih dejavnosti
- Območja proizvodnih dejavnosti
- Poseljena območja
- Območja zelenih površin
- Lesništva
- Območja energetske infrastrukture
- Območja obrizabe infrastrukture
- Območja za potrebe obrambe turneja naselij
- Površine razpisane posejave
- Območja amaterskih zemljišč
- Gozdarstva
- Čeženske vrste
- Območja vodne infrastrukture
- Površine namenjene pridelovalnega prostora
- Drugo

Slika: Del, katerega osnovna namenska raba je območje stavbnih zemljišč (OPN za Občino Bovec)



Vir: PISO

**Prostorski akti v času ocenjevanja (2005 – 2006):**

Predmet tega mnenja je ocena obravnavanih zemljišč v obdobju 2005 – 2006, zato sem na pristojnih ustanovah in institucijah (Občina Bovec, Občina Tolmin) opravil dodatno raziskavo glede prostorskih aktov, ki so na obravnavanem območju veljali v tistem obdobju.

Iz 54. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu OPN Bovec je razvidno, da z dnem uveljavitve OPN Bovec prenehajo veljati naslednji občinski prostorski akti, ki pa so bili veljavni v obdobju 2005 – 2006:

- Prostorske sestavine Dolgoročnega plana Občine Tolmin za obdobje 1986–2000 (Uradno glasilo občin 8/87, 9/90) in Srednjeročnega družbenega plana Občine Tolmin za obdobje 1086–1990 (Uradno glasilo občin 8/87, 5/91);
- Spremembe in dopolnitve dolgoročnega in srednjeročnega DP Občine Tolmin za območje Občine Bovec (u. gl. 3/97);
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v Občini Tolmin (Uradno glasilo občin 2/89, 4/92).

V obdobju 2005 – 2006 je torej veljal Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v Občini Tolmin s spremembami in dopolnitvami (Uradno glasilo občin 2/89, 4/92 – v nadaljevanju PUP), ki sem ga za namen analize in opredelitve obravnavanega zemljišča uspel pridobiti s strani občinskih služb.

V nadaljevanju podajam izvleček iz PUP-a, in sicer vezano na dovoljene posege in dopustno gradnjo v obdobju 2005 – 2006 na območju TNP, v katerega spada obravnavano zemljišče:

a) PRENOVA OBSTOJEČIH OBJEKTOV

- Pod pojmom »obstoječi objekti« so mišljeni objekti, ki imajo poleg konstruktivnih elementov ohranjeno tudi streho. V nasprotnem primeru je objekt potrebno obravnavati kot ruševino, načrtovan poseg vanj pa kot novogradnjo, ki mora upoštevati določila Zakona o TNP in Odloka.
- Prenova še celih stanovanjskih objektov v bivalne namene je možna z ustreznim upoštevanjem etnološkega izročila. V kolikor gre za stavbe, ki so z Odlokom razglašene kot kulturni spomeniki, je obnova možna le na osnovi soglasja ZVNKD ter TNP. V ostalih primerih lahko upravni organ zahteva mnenje.
- Kmečka gospodarska poslopja (hlevi, seniki, staje, sirarne, kašče, stani, prestaje) je možno obnoviti samo za potrebe prvotne kmetijske funkcije (ob dokazani dosedanji kmetijski dejavnosti). Izjeme so možne v okviru naselja, vendar s predhodnim mnenjem TNP. Izven naselja obnova ali prenova v funkcijo bivalnih objektov ni dovoljena.
- Prenova legalno zgrajenih počitniških hiš je možna v okviru obstoječih gabaritov in v skladu z merili za nove gradbene pogoje v TNP. Lastniki počitniških hiš so dolžni odstraniti vse ograje, ki ograjujejo hiše ali parcelne meje in ki niso namenjene zaščiti posekov pred divjadjo. Pri zunanji ureditvi počitniških hiš ni dovoljeno vnašati tujih in kičastih elementov.
- Druge objekte kot so:
  - Počitniški domovi, gostišča, hoteli, planinske kočice, lovske kočice, gozdarske kočice, kampi;
  - Tovorne žičnice;
  - Industrijski objekti (Soča);Je dovoljeno obnavljati, pri čemer je potrebna pridobitev predhodnega mnenja TNP in ZVNKD.
- Nadomestne gradnje so možne:
  - ko gre za dotrajanost sedanjih objektov;
  - ko gre za sanacijo in izboljšanje v smislu obnove avtentične stavbne tipologije.

b) GRADNJA NOVIH OBJEKTOV

- Gradnja novih stanovanjskih stavb:
  - Gradnja novih stanovanjskih hiš je možna samo znotraj oziroma v okviru obstoječega strnjenegega naselja, zaselka, samotne kmetije kot dopolnitev obstoječe pozidave. To strnjenost obstoječih naselij in zaselkov je potrebno ohranjati in dopolnjevati in s tem varovati nezazidljivost zemlje izven naselij. Izjema je mogoča v primeru formiranja nove kmetije.
  - Uporaba tipskih načrtov, ki ne ustrezajo stavbni tipologiji TNP, ni dovoljena.
- Gradnja novih gospodarskih objektov:  
Za potrebe kmetijske dejavnosti in za potrebe domačinov znotraj TNP je možna vsakršna gradnja novih gospodarskih objektov, vendar pod pogoji iz ureditvenih smernic.
- Pomožni objekti:
  - Garaže: novogradnje samostojnih objektov so možne le v sklopu strnjenegega naselja, zaselka ali stanovanjske morfološke enote. Pri gradnji novih stanovanjskih hiš je potrebno garaže graditi v sklopu hiše. Izven obstoječe strnjene zazidave, kot samostojni objekti sredi nepozidane krajine garaže niso dovoljene.
  - Drvarnice: za obstoječe počitniške hiše je obvezno najti rešitev pod podaljšano streho.
- Planinski objekti:
  - Predvidene so nadomestne gradnje za planinski vzgojni center v Bavšici ali na Logu za Kočo na Mangartskem sedlu.
  - Pri planinskih postojankah, ki imajo diesel agregate, je potrebno urediti učinkovito zvočno zaščito.

- Planinski vzgojni tabori so možni na lokacijah Zapoden, Zadnjica, Lepena, Bavšica, Loška Koritnica, Prodi. Iste lokacije veljajo tudi za taborniško in skavtsko šotorenje. Morebitne druge lokacije so možne ob predhodnem soglasju TNP.
- Drugi objekti:
  - Objekti za dejavnosti terciarnega in kvartarnega sektorja so možni v ureditvenem območju naselij ali ob obstoječi skupini objektov, tako da se navezujejo na obstoječo povezavo v prostoru. Izjeme so možne le ob predhodni preverbi vplivov na podobo krajine in okolja ter ob soglasju TNP.
  - Kampi: poleg obstoječih zasebnih kampov v dolini Trente in Soče je možno urediti še manjše, strokovno utemeljene kampe in večji stalen kamp v Logu pod Mangartom.
  - Objekti in posegi za potrebe kajakaštva: Tovrstni posegi in objekti so možni le ob predhodni strokovni preverbi, predvsem glede vpliva na okolje.

Iz 17. člena Odloka o PUP-spremembe in dopolnitve-UPB izhaja, da »se gradnjo počitniških hišic omejuje na lokacijo opuščenih stanovanjskih hiš, nove lokacije in gradnje, ki spreminjajo namembnost že obstoječega objekta, pa le v okviru stavbnih zemljišč, določenih v Družbenem planu občine ter pod pogoji, ki veljajo za stanovanjsko gradnjo v posameznih krajinskih območjih. Pri slednjih se omejuje velikost na 50 m<sup>2</sup> bruto etažne površine, funkcionalno zemljišče pa na 200 m<sup>2</sup>. Objekt in njegovo koriščenje ne smeta biti oviri za kmetijsko, gozdno gospodarsko ali vodnogospodarsko dejavnost na sosednjih parcelah in tudi sicer ne smeta povzročati negativnih vplivov na okolje. Poleg teh lokacij bo možna gradnja tudi na zato posebej določenih območjih, v kolikor bodo te opredelile dopolnitve planskih dokumentov«.

#### DOSTOP - PROMETNE POVEZAVE

Dostop do obravnavanega zemljišča je z javnih površin (državna cesta 1029) omogočen preko zemljišč v lasti Občine Bovec (parc.št. 98/8 k.o. Trenta leva in parc.št. 34/0 k.o. Trenta desna) oziroma Republike Slovenije (461/10 k.o. Trenta leva). Iz ogleda na licu mesta je razvidno tudi, da je preko zemljišča s parc.št. 98/8 in 461/10 obe k.o. Trenta-leva pot tudi fizično ločena od ostalega dela parcele.

Slika: Izsek parcel in fotografija, iz katere je razvidna pot do obravnavanih zemljišč



Zemljišča v lasti Občine Bovec

Zemljišča v lasti RS oziroma javno dobro

Vir: GURS, lasten

#### KOMUNALNA OPREMLJENOST

Obravnavano zemljišče komunalno ni opremljeno.

Iz grafike evidence PISO je razvidno, da se posamezni komunalni vodi nahajajo v neposredni bližini (v oddaljenosti cca 50 m; na primer elektrika).

Slika: Komunalna opremljenost obravnavane lokacije



Komunikacije	—
Elektrovod	—
Plinovod	—
Toplovod	—
Kanalizacija	—
Vodovod	—

Vir: PISO

OPIS STAVB, KI STOJJO NA ZEMLJIŠČU (na parc. 27/0 k.o. 2204 k.o. Trenta-desna)

Na obravnavani parceli stojita dve stavbi, in sicer:

- stavba z oznako 123 (v naravi v času ogleda dotrajan in delno porušen stanovanjski objekt s hišno številko Trenta 59, 5232 Soča)
- stavba z oznako 141 (v naravi v času ogleda dotrajan in delno porušen nestanovanjski objekt – gospodarsko poslopje).

Po razgovoru z udeleženiimi na ogledu naj bi bila predmet obravnave tudi stavba z oznako 125, za katero pa pregledu javno dostopnih evidenc in grafik ugotavljam, da stoji na zemljišču s parc.št. 34/0 k.o. Trenta-desna. Ta parcela ni predmet obravnave, zato stavbe 125 v tem poročilu ne upoštevam.

Ob ogledu je bila opravljena izmera neto tlorisnih površin in zunanjih gabaritov obeh obravnavanih objektov. V naravi gre za delno porušena stanovanjski in nestanovanjski objekt, ki sta bila po podatkih javno dostopnih evidenc zgrajena okoli leta 1900 (zidane zunanje in notranje stene, lesena streha porušena, stavbno pohištvo dotrajano in uničeno).

Ob ogledu sem opravil tako neto tlorisno površino obeh objektov kot tudi zunanje gabarite.

	Neto tlorisne površine	Bruto površine
Stavba 123	51,78 m <sup>2</sup>	81,41 m <sup>2</sup>
Stavba 141	46,61 m <sup>2</sup>	63,80 m <sup>2</sup>

Vir: lasten

Kot že navedeno, sta v času ogleda in izdelave tega mnenja oba objekta dotrajana, kar je po mojem strokovnem mnenju posledica nerednega vzdrževanja. Glede na to, da gre v obravnavanem primeru za ocenjevanje vrednosti nepremičnine v obdobju 2005 – 2006, stanja za nazaj nisem mogel preveriti in rekonstruirati, ravno tako ne razpolagam z dokumentacijo, iz katere bi bilo nedvoumno razvidno, v kakšnem stanju sta bila takrat obravnavana objekta (streha, stavbno pohištvo). Skoraj 10 let brez kakršnihkoli vsaj nujnih vzdrževalnih del je za nepremičnino namreč razmeroma dolga doba, gradbeno stanje pa se v tem obdobju lahko bistveno poslabša.

Podatki evidence GURS o stavbi 123 in delu stavbe št. 1 (stanovanjski objekt):

Katastrska občina 2204 številka stavbe 123

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Trenta 59
Neto tlorisna površina stavbe (m <sup>2</sup> )	56,4
Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )	94
Dejanska raba stavbe	STANOVANJSKA
Številka etaž	1
Številka pritlične etaže	1
Višina stavbe (m)	5,7
Leto zgraditve	1900
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	3 - kamen
divjalo	Ne
vrsta ogrevanja	4 - ni ogrevanja
priljutek na vodovodno omrežje	Ne
priljutek na električno omrežje	Ne
priljutek na kanalizacijsko omrežje	Ne
priljutek na omrežje plinovoda	-
priljutek na omrežje za kablsko TV	Ne
vrsta (tip) stavbe	1 - samostojna stavba
način temeljenja	-
priljutek na tehnološki plin	-
priljutek na industrijski tok	-
priljutek na komprimiran zrak	-
čistilna naprava	-

Katastrska občina 2204 številka stavbe 123 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov	Trenta 59
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
Upravnik stavbe	-
Številka etaže	1
Legajo v stavbi	2 - pritličje
Številna nadstropja	-
Dve ali več etaž	Ne
Kuhinja	Ne
Kopalnica	Ne
Stranišče	Ne
Številna sob	1
Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	45,1
Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	56,4
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Obstoj klime naprav	Ne
Podatki raba stanovanj	Ne
Dejavnost prijavljena na naslovu	Ne
Vrsta najema	1 - ni v najemu

Seznam dodatnih prostorov	
NI podatka	

Parkirišče	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
VRSTA PARKIRIŠČA	
4 - Parkirna mesta ni zagotovljena	0

lokacija prostorov	
NI podatka	

Vir: GURS

Podatki evidences GURS o stavbi 141 in delu stavbe št. 1 (nestanovanjski objekt):

Katastrska občina 2204 številka stavbe 141

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	-
Neto tlorisna površina stavbe (m <sup>2</sup> )	45,1
Površina zemljišča pod stavbo (m <sup>2</sup> )	66
Dejanska raba stavbe	NESTANOVANJSKA
Številka etaž	-
Številna pritlične etaže	-
Višina stavbe (m)	-
Leto zgraditve	1900
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
material nosilne konstrukcije	-
divjalo	-
vrsta ogrevanja	-
priljutek na vodovodno omrežje	-
priljutek na električno omrežje	-
priljutek na kanalizacijsko omrežje	-
priljutek na omrežje plinovoda	-
priljutek na omrežje za kablsko TV	-
vrsta (tip) stavbe	-
način temeljenja	-
priljutek na tehnološki plin	-
priljutek na industrijski tok	-
priljutek na komprimiran zrak	-
čistilna naprava	-

Katastrska občina 2204 številka stavbe 141 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

Naslov	-
Katastrski vpis	Ne
Dejanska raba dela stavbe	Nestanovanjski del stavbe, ki ni primeren za uporabo
Upravnik stavbe	-
Številka etaže	-
Legajo v stavbi	-
Uporabna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	0
Neto tlorisna površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )	45,1
Leto obnove oken	-
Leto obnove instalacij	-
Obstoj klime naprav	-
Valne obloge	-
Stenske obloge	-
Obdelana stropa	-
Izločbeno okno	-
Vhod iz ulice	-

Seznam dodatnih prostorov	
NI podatka	

Parkirišče	
NI podatka	

lokacija prostorov	
NI podatka	

Vir: GURS

PREGLED IN KOMENTAR NA DOKUMENTACIJO, PREDANA OB OGLEDU DNE 10.12.2014

1. Nekaj sklenjenih poslov v obdobju 2007 – 2014 na območju Trente (7 kopiranih strani);
2. Nekaj sklenjenih prodajnih pogodb 2005 – 2007, vir spis NPU (3 kopirane strani);
3. Poročilo o oceni tržne vrednosti stanovanjske počitniške hiše v Trenti, Trenta 44, Dolina Soče, september 2008 (21 kopiranih strani).
4. Namera IMOS 2006 (7 strani).

Vso zgoraj navedeno dokumentacijo sem pred izdelavo tega mnenja pregledal in analiziral, jo smiselno ter v skladu s pravili stroke uporabil in je tudi priloga tega mnenja.

Ugotovitve:

Po tč 1 in 2:

Pregledal in analiziral sem transakcije, ki so navedene v tej dokumentaciji. Opravil sem tudi primerjavo z javno dostopnimi evidencami izvedenih transakcij. V tem mnenju upoštevam tiste transakcije, ki so po mojem strokovnem mnenju primerljive ocenjevani nepremičnini, ostale ne upošteva.

Pod tč. 3:

Poročilo o oceni tržne vrednosti stanovanjske počitniške hiše v Trenti, Trenta 44, ki ga je v septembru 2008 izdelal Urban d.o.o. ne upoštevam pri izdelavi tega mnenja. Poročilo se nanaša na oceno vrednosti parc.št. 114/1 k.o. Trenta leva, ki leži v območju, katerega osnovna namenska raba je območje stavbnih zemljišč – stanovanjska gradnja, zato z ocenjevanimi zemljišči ni primerljivo. Poleg navedenega pa gre za poročilo, ki je bilo izdelano po naročilu in za lastnika, zato vrednost ni ne more biti merodajna (ni izvedene transakcije).

Pod tč. 4:

Namera IMOS je predstavitev nameravanega razvoja zemljišča. Gre za alternativo izgradnje apartmajskega objekta v dveh etažah v izmeri cca 400 m<sup>2</sup> in t.i. črn scenarij, po katerem bi v okviru obstoječih objektov rekonstruirali – pozidali objekte s površino 165 m<sup>2</sup>. Navedena namera po kriterijih, ki jih opisuje oziroma navaja ni izvedljiva. Po pregledu in analizi prostorskih aktov za obravnavano območje ter ob upoštevanju pogoje za NTP ugotavljam, da tolikšne NTP objekta ni možno izvesti. Objekte bi bilo možno obnoviti v obstoječih gabaritih (tako izmera bruto površin kot tudi izmera neto tlorisnih površin je bila opravljena ob ogledu in je v tem mnenju že navedena ob opisu objektov). Taka programska zasnova oziroma scenarij po mojem mnenju glede na določila PUP in zaradi zahtev gradnje na območju TNP ni možen.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN – ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV V LETIH 2005 – 2006

- zemljišča s parc.št.: 23/0, 24/0, 26/0, 27/0, 28/0, 31/1, 31/2 in 33/0, vse k.o. 2204 - Trenta desna

Iz javno dostopnih evidenc izhaja, da je osnovna namenska raba dela obravnavanih zemljišč območje kmetijskih zemljišč, dela območje gozdov in dela območje stavbnih zemljišč (stavbno zemljišče je del parcele št. 27/0 k.o. Trenta-desna, in sicer po podatkih GURS = 218 m<sup>2</sup>).

Vrednost kmetijskega zemljišča se običajno določi na osnovi njegove potencialne proizvodne sposobnosti, ki se izraža v dohodku pri optimalni proizvodni tehnologiji, vrednost gozda pa ravno tako na osnovi njegove potencialne proizvodne sposobnosti, povzete po kriterijih za ocenjevanje kmetijskih zemljišč ter dodatno prirastek lesa - trajni letni donos.

Pri obravnavanem zemljišču gre za specifiko, kar je razvidno tudi iz izvedenih primerljivih transakcij za kmetijske in gozdne površine na primerljivih lokacijah. Le-te namreč pomembno odstopajo od običajnih vrednosti za kmetijska zemljišča in gozdove, poleg tega pa samo kmetijska dejavnost po meni znanih podatkih ne omogoča takih cen. Takih vrednosti po mojem mnenju s kmetijsko dejavnostjo ni možno doseči. Zaradi navedenega menim, da način zasnovan na donosu pri ocenjevanju teh zemljišč ni dovolj.

V nadaljevanju zemljišče ocenim na osnovi *primerljivih transakcij s prilagoditvami*. Ker za ocenjevanje kmetijskih zemljišč in gozdov nimam pooblastila sodišču predlagam, da mojo ocenjeno vrednost obravnavanih zemljišč potrdi ali spremeni tudi cenilec kmetijske stroke in cenilec gozdov.

Podatki o transakcijskih vrednostih za slična zemljišča so povzeti iz dokumentacije, pridobljene s strani strank v postopku in arhiva opravljenih transakcij evidence trga nepremičnin (Geodetska uprava RS; Trgoskop; Aplikacija SGCCenilci). Vrednotenje zemljišča temelji izključno na tržnih predpostavkah in tržnih razmerjih med ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah, in sicer v obdobju ocenjevanja v letih 2005 – 2006.

Glavno vodilo vrednotenja po načinu tržnih primerjav je, da je tržna vrednost ocenjevana nepremičnina neposredno povezana s cenami primerljivih nepremičnin (The Appraisal of Real estate, 1996; General Sales comparison approach, 2009). Ko so podatki o primerljivih nepremičninah zbrani in preverjeni, je treba izbrati in analizirati ustrezno enoto primerjanja. Enote primerjanja uporabljajo dve sestavini za pripravo količnika, npr. cena na enoto mere, ki izraža natančne razlike med vrstami premoženja. Sestavine primerjanja so specifične značilnosti nepremičnin, ki povzročajo spreminjanje cen, plačanih za nepremičnine. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na razpolago informacije o cenah (MSOV, 2013, str. 9). Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije oziroma nadomestitve (Pšunder, 2007, str. 104). Racionalni kupec naj bi imel izdelano svojo krivuljo preferenc o nepremičnini in tak kupec za določeno nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot je cena podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Način tržnih primerjav velja za najbolj primeren pristop ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine (Friedman, 1990, str. 566) in je verjetno najpogosteje uporabljen način vrednotenja za razvoj pokazatelja vrednosti nepremičnine pri ocenjevalcih ter njihovem postopku vrednotenja (Shih-MingYou, Chang, 2009, str. 302).

Osnovni postopek ocenjevanja po tem načinu je sledeč:

1. Raziskava trga z iskanjem informacij o izvedenih transakcijah, ponudbah o prodaji ali nakupu primerljivih, podobnih nepremični;
2. Preverjanje informacij in potrditev zanesljivosti podatkov za tržno obravnavo;
3. Izbira ustrezne enote primerjanja in določitev ustrezne primerjalne analize za vsako enoto;
4. Primerjava primerjalnih prodanih nepremičnin z obstoječo z uporabo sestavin primerjanja in prilagoditev cene vsake primerljive glede na obstoječo nepremičnino ali izključitev primerljive nepremičnine iz obravnave. Prilagoditve so opravljene iz naslova sledečih skupin dejavnikov:
  - Prodajni pogoji in prenos nepremičninskih pravic
  - Velikost zemljišča
  - Tržna prilagoditev zaradi časa
  - Lokacija (dostop)
  - Namenska raba zemljišča, komunalna opremljenost
  - Drugi dejavniki (hendikepi; oblika; naklon; ipd.)

Ocenjevalec upošteva morebitne prilagoditve, ki temeljijo na razlikah med sestavinami primerjave. Prilagoditve lahko zmanjšajo ali zvečajo razlike med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino. Za analizo razlik in oceno prilagoditev uporabljajo ocenjevalci vrednosti kvantitativne in kvalitativne metode.

5. Uskladitev različnih pokazateljev vrednosti v končno vrednost, to je eno vrednost oziroma interval vrednosti.

Način tržnih primerjav je primeren za ocenjevanje vrednosti vseh vrst nepremičnin oz. nepremičninskih pravic, ko je na voljo dovolj nedavnih, zanesljivih transakcij, ki kažejo stanje oz. smer gibanja vrednosti na trgu. Osnova za dodatne prilagoditve (bazna osnova) je kmetijsko oziroma gozdno zemljišče ter del stavbnega, velikosti kot ocenjevano in na podobni lokaciji. Vrednost osnove je izračunana na podlagi prilagoditev primerjalnih transakcij z utežmi (ponderji) lokacijsko glede na ocenjevano zemljišče. Vrednost je aktualna za obdobje 2005 – 2006.

V nadaljevanju za ocenjevanje vrednosti celotne nepremičnine (objekti s pripadajočim zemljiščem) uporabim pristop vrednotenja preko *nabavnovrednostnega načina (VNVN)*, ki vrednost nepremičnine oceni na podlagi sledeče enačbe:  $VNVN = VZ + VI + DI$ ; pri čemer je  $VZ$ -vrednost zemljišča;  $VI$  – vrednost izboljšav (objekti,

zunanja ureditev; ipd.) ter *DI* – dobiček investitorja, ki ga v času ocenjevanja 2005 - 2006 ocenjujem na 10% do 20% (v tem mnenju ga ocenim na 10%).

Način vrednotenja se izvaja v sledečem zaporedju:

1. Ocenim vrednost zemljišča (ta postopek že opisan).
2. Določim vrednost nadomestnih stroškov. Nadomestni stroški so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) za stavbo z enako uporabnostjo (ter zunanjo ureditev), kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajene z modernimi materiali oziroma po sedanjih standardih. Kot osnovo za izračun uporabim nadomestne stroške in ne reprodukcijskih stroškov, saj ni verjetno, da bi v primeru novogradnje reproducirali objekt z vsemi funkcionalnimi in drugimi pomanjkljivostmi.
3. Ocenim zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:
  - Fizična obraba (izraba in poškodovanje)
  - Funkcionalno zastarevanje
  - Gospodarsko zastarevanje (ekonomsko zastarevanje)
    - *Pri fizičnem poslabšanju ocenim, koliko svoje vrednosti je zgradba izgubila zaradi obrabe, poškodb, vremenskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja.*
    - *Funkcionalno zastarevanje pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo. Razlog je lahko v neki pomanjkljivosti ali pretiranosti. Funkcionalno zastaranje je lahko odpravljivo ali neodpravljivo. Funkcionalna zastaranost lahko izvira iz razmerja med površino zgradbe in površino zemljišča. Prav tako so lahko funkcionalno zastarane nepremičnine, ki nimajo prave lege npr. lahkega dostopa in izstopa.*
    - *Gospodarsko zastaranje je zastaranje zaradi okolja. To zastaranje največkrat ni mogoče odpraviti.*

Glede na to, da gre v obravnavanem primeru za ocenjevanje vrednosti nepremičnine v obdobju 2005 – 2006, stanja za nazaj nisem mogel preveriti in rekonstruirati, ravno tako ne razpolagam z dokumentacijo, iz katere bi bilo nedvoumno razvidno, v kakšnem stanju sta bila takrat obravnavana objekta (streha, stavbno pohištvo). Vrednost objektov je zato podana z zadržkom in pod predpostavko, da sta bila objekta v letih 2005 – 2006 še primerna za uporabo.

Ocena vrednosti zemljišča

Analiza izvedenih transakcij primerljivih zemljišč s prilagoditvami (Vir: lasten, GURS, Aplikacija Cenici CGSplus)

PRILAGODITVENI DEJAVNIKI										
Transakcijska cena za 1 m <sup>2</sup> (v EUR)	Prodajni pogoji in pravnopravni status	Ploščni odstotek / delovni dan	Veščina zemljišča	Tržna prilagoditev zaradi časa	Letujča (dodatki)	Namenska raba zemljišča	Izračunana orientacijska	Drugi dejavniki (nivoj, vrsta, poseba, razišči, bod.)	Cena po prilagoditvi (v EUR/m <sup>2</sup> )	Ponder (N)
PRIMERLJIVE SKLENENE TRANSAKCIJE										
4,48	1,0000	1,0000	1,0000	0,9782	0,9500	1,0000	1,0200	0,9800	4,66	40,00%
12,43	1,0000	1,0000	0,9200	0,9894	0,9500	0,9500	1,0200	0,9900	9,01	40,00%
7,14	1,1000	1,0000	0,9500	0,9228	0,9000	0,9200	0,9800	0,9800	4,87	20,00%
Ponderirana cena primerljivih (sferičnih/ogledalnih transakcij) gozdov, prilagojenih na ocenjevano zemljišče v k.o. Trente darna (v EUR/m <sup>2</sup> )										6,12

SKUPNA REKAPITULACIJA

	Računska kvadratura (m <sup>2</sup> )	Ocena vrednosti (EUR/m <sup>2</sup> )	Skupna ocena vrednosti (EUR)
- Ocenjena vrednost zemljišča	15.613,00	6,12	95.573,82 €
- Ocenjena vrednost objektov (vrednost GOI del ter zunanja ureditev)			4.103,43 €
Stanovanjski objekt - stavba 123 (pritličje)	51,78	45,52	2.356,93 €
Nastanovanjski objekt - stavba 141 (pritličje)	46,61	37,47	1.746,50 €
- Dobiček investitorja (10%)			9.967,72 €
<b>SKUPAJ VREDNOST NEPREMIČNINE (EUR)</b>			<b>109.644,97 €</b>
<b>SKUPNA OCENJENA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE (v EUR) v obdobju 2005 - 2006</b>			<b>109.644,97 €</b>

Vir: lasten

Vrednost obravnavanih nepremičnin – zemljišča s parc.št.: 23/0, 24/0, 26/0, 27/0, 28/0, 31/1, 31/2 in 33/0, vse k.o. 2204 - Trenta desna v obdobju 2005 – 2006 ocenjujem na = cca 110.000,00 EUR

ZAKLJUČEK – UGOTOVITVE IN ZADRŽKI

1. Vrednost zemljišča: za ocenjevanje kmetijskih zemljišč in gozdov nimam pooblastila, zato sodišču predlagam, da moje ocenjeno vrednost obravnavanih zemljišč potrdi ali spremeni tudi cenilec kmetijske stroke in cenilec gozdov. Vrednost kmetijskega zemljišča se običajno namreč določi na osnovi njegove potencialne proizvodne sposobnosti, ki se izraža v dohodku pri optimalni proizvodni tehnologiji, vrednost gozda pa ravno tako na osnovi njegove potencialne proizvodne sposobnosti, povzete po kriterijih za ocenjevanje kmetijskih zemljišč ter dodatno prirastek lesa - trajni letni donos.

Pri obravnavanem zemljišču gre za specifiko, kar je razvidno tudi iz izvedenih primerljivih transakcij za kmetijske in gozdne površine na primerljivih lokacijah. Le-te namreč pomembno odstopajo od običajnih vrednosti za kmetijska zemljišča in gozdove, poleg tega pa samo kmetijska dejavnost po meni znanih podatkih ne omogoča takih cen. Takih vrednosti po mojem mnenju s kmetijsko dejavnostjo ni možno doseči. Zaradi navedenega menim, da način zasnovan na donosu pri ocenjevanju teh zemljišč ni dovolj. V nadaljevanju zemljišče ocenim na osnovi primerljivih transakcij s prilagoditvami, končno vrednost pa mora potrditi ali spremeniti tudi cenilec kmetijske stroke in cenilec gozdov.

2. Vrednost objektov: glede na to, da gre v obravnavanem primeru za ocenjevanje vrednosti nepremičnine v obdobju 2005 – 2006, stanja za nazaj nisem mogel preveriti in rekonstruirati, ravno tako ne razpolagam z dokumentacijo, iz katere bi bilo nedvoumno razvidno, v kakšnem stanju sta bila takrat obravnavana objekta (streha, stavbno pohištvo). Vrednost objektov je zato podana z zadržkom in pod predpostavko, da sta bila objekta v letih 2005 – 2006 še primerna – sta izpolnjevala pogoje za rekonstrukcijo.

V kolikor stranke v postopku razpolagajo z dodatnimi dokazi, ki lahko spremenijo to mnenje, bom dokaze, ki mi jih bo posredovalo Sodišče preveril in mnenje dopolnil.

FOTODOKUMENTACIJA



*Vir: Lasten; Opomba: Ostala fotodokumentacija se nahaja v lastnem arhivu.*