



VS0151569773

Sodna izvedenka in cenilka za gradbeno
Sodna cenilka za kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča

Opr. št. VL 32623/2023

POROČILO O VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH
V OBČINI PESNICA, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. SPODNJE DOBRENJE – 605:

parcele 605 773/1, do 1/1, parcele 605 783, do 1/1, parcele 605 784, do 1/1,
parcele 605 786/1, do 1/1, parcele 605 787/1, do 1/1, parcele 605 791/1-DEL, do 1/1,
parcele 605 791/2, do 1/1, parcele 605 791/3, do 1/1, parcele 605 794-DEL, do 1/1,
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti

Lastništvo pravic, ki so predmet ocenjevanja:
Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Naročnik:
Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, 2000 Maribor
Opr. št. VL 32623/2023

V Ljubljani, 28. september 2024

Okrajno sodišče v Mariboru,
Cafova ulica 1, 2000 Maribor
Opr. št. VL 32623/2023

**POVZETEK POROČILA O VREDNOSTI
LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH
V OBČINI PESNICA, VPISANIH V ZEMLJIŠKO KNJIGO PRI
K.O. SPODNJE DOBRENJE – 605:**

parcele 605 773/1, do 1/1, parcele 605 783, do 1/1, parcele 605 784, do 1/1,
parcele 605 786/1, do 1/1, parcele 605 787/1, do 1/1, parcele 605 791/1-DEL, do 1/1,
parcele 605 791/2, do 1/1, parcele 605 791/3, do 1/1, parcele 605 794-DEL, do 1/1,
po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti

Nepremičnine pri k.o. Dobrenje so sosednja, pretežno kmetijska zemljišča v bližini stavbe
Spodnje Dobrenje 63 v občini Pesnica.

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska pravica do 1/1 v izvršilnem postopku.

Namen vrednotenja:

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 32623/2023, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. VL 32623/2023. Cilj poročila je ocena tržne vrednosti ob upoštevanju Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti¹, Zakona o izvršbi in zavarovanju in sklepa sodišča opr. št. VL 32623/2023 in predpisov s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo o oceni vrednosti je bilo izdelano na osnovi ogleda in dostopnih podatkov o nepremičnini in o tržnih razmerah v regiji, ob upoštevanju trenutne uporabe oziroma namembnosti in lastništva.

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah pri k.o. Spodnje Dobrenje – 605 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

parcele 605 773/1, do 1/1	3.804,71 EUR
parcele 605 783, do 1/1	8.539,92 EUR
parcele 605 784, do 1/1	880,25 EUR
parcele 605 786/1, do 1/1	374,09 EUR
parcele 605 787/1, do 1/1	9.528,09 EUR
parcele 605 791/1-DEL kmetijsko, do 1/1	4.334,22 EUR
parcele 605 791/2, do 1/1	2.055,92 EUR
parcele 605 791/3, do 1/1	1.591,20 EUR
parcele 605 794-DEL kmetijsko, do 1/1	4.862,39 EUR

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni

¹ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022, v nadaljevanju MSOV

vrednosti. Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra nepremičnin in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč portala PISO in PIS in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.

Ljubljana, 28. 9. 2024

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO
SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO



VSEBINA

- 1 OSNOVNI PODATKI
- 2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA
- 3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE
- 4 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
- 5 OPISI IN OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC: K.O. SPODNJE DOBRENJE – 605
- 6 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

IZJAVA, PREDPOSTAVKE

PRILOGE: PRILOGE

Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Poročilo je izdelano štirih tiskanih izvodih, trije izvodi, s prikritimi osebnimi in drugimi varovanimi podatki, je za naročnika ocenjevanja vrednosti, en tiskan izvod pa ostane v arhivu cenilke.

Poročilo je izdelano po sklepu sodišča v izvršilni zadevi, v zvezi z Zakonom o izvršbi in zavarovanju. Kakršna koli uporaba poročila, ki ni v skladu z namenom poročila in je izven členov 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju ni dopustna brez moje pisne privolitve. Namen ocenjevanja vrednosti: v izvršilnem postopku, v skladu s členom 178 in 179 veljavnega Zakona o izvršbi in zavarovanju. Kopiranje in razširjanje poročila ni dovoljeno.

1 OSNOVNI PODATKI

1.1 Obseg dela, naloga

Ogled nepremičnin, pridobitev dodatne dokumentacije in ocenitev tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah:

parcele 605 773/1, do 1/1, parcele 605 783, do 1/1, parcele 605 784, do 1/1, parcele 605 786/1, do 1/1, parcele 605 787/1, do 1/1, parcele 605 791/1-DEL, do 1/1, parcele 605 791/2, do 1/1, parcele 605 791/3, do 1/1, parcele 605 794-DEL, do 1/1, po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti.

Sklep sodišča je določil za ocenitev vrednosti tudi parcelo 605 792, do 1/1, ki je po namenski in dejanski rabi gozdno zemljišče in je v tem poročilu ne obravnavam.

V tem poročilu tudi ne obravnavam dela parcele 605 794, ki je pretežno v območju gozdnih zemljišč, s površino 57 % od 770 m² (439 m²).

V tem poročilu tudi ne obravnavam dela parcele 605 791/1, ki je pretežno v območju gozdnih zemljišč, s površino 55 % od 10.839 m² (5.961 m²).

Pri ocenjevanju vrednosti je potrebno upoštevati zmanjšanje vrednosti, če na nepremičnini obstojijo pravice iz 174. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki po prodaji ne ugasnejo.

Upoštevam Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti² in Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4, s spremembami) in posebne pogoje, ki jih nalaga sklep sodišča opr. št. VL 32623/2023 in predpise s področja varovanja podatkov, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

1.2 Vrsta pravic lastninska pravica v izvršilnem postopku

1.3 Lastništvo pravice Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

1.4 Naročnik cenitve Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova ulica 1, 2000 Maribor

1.5 Namen ocenitve izvršilna zadeva opr. št. VL 32623/2023

1.6 Podlaga vrednosti

Uporabim podlago tržne vrednosti³. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.7 Ogled 29. 8. 2023, z začetkom ob 8 uri

1.8 Datum ocenjevanja vrednosti 28. 9. 2024

1.9 Datum poročila 28. 9. 2024

1.10 Identifikacija nepremičnin v občini Pesnica

V naravi so nepremičnine sosednja zemljišča, pretežno kmetijska zemljišča v bližini stavbe Spodnje Dobrenje 63 v občini Pesnica. Nepremičnine so vpisane v zemljiško knjigo pri k.o. Spodnje Dobrenje:

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba	Površina parcele, m ²		ID / BT
parcels	605 773/1	najboljša kmetijska zemljišča: 70 % površine razpršene poselitve: 30 %	259	m ²	ID 3664650

² Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV)

³ MSOV

	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 70,7% nedoločena raba: 29,3%			BT: 36
parcela	605 783	najboljša kmetijska zemljišča	7.342	m2	ID 1648396
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 71,5% gozdna zemljišča: 28,5%			BT: 36
parcela	605 784	najboljša kmetijska zemljišča	1.946	m2	ID 1145413
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 55,4% gozdna zemljišča: 44,6%			BT: 36
parcela	605 786/1	najboljša kmetijska zemljišča	827	m2	ID 1313268
	ni urejena	gozdna zemljišča: 86,7% kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 13,3%			BT: 36
parcela	605 787/1	površine razpršene poselitve: 1 % najboljša kmetijska zemljišča: 99 %	10.638	m2	ID 3832268
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 90,9% nedoločena raba: 2,8% gozdna zemljišča: 6,3%			BT: 36
parcela	605 791/1 DEL	najboljša kmetijska zemljišča: 45 % (4.878 m2) gozdna zemljišča: 55 %	10.839	m2	ID 3160551
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 40,6% nedoločena raba: 4,9% gozdna zemljišča: 54,5%			BT: 33
parcela	605 791/2	najboljša kmetijska zemljišča	1.773	m2	ID 3496502
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 93,1% nedoločena raba: 6,9%			BT: 34
parcela	605 791/3	najboljša kmetijska zemljišča	1.539	m2	ID 4671532
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 92,7% nedoločena raba: 7,3%			BT: 32
parcela	605 794 DEL	najboljša kmetijska zemljišča: 43 % (331 m2) gozdna zemljišča: 57%	770	m2	ID 5007374
	ni urejena	gozdna zemljišča: 92,8%, nedoločena raba: 7,2 %			BT: 31

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska pravica do 1/1.

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah v zemljiški knjigi na dan ocenjevanja⁴:

Parcela 605 773/1, ID 3664650

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah: vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe

Parcela 605 783, ID 1648396, parcela 605 784, ID 1145413, parcela 605 786/1, ID 1313268

Plombe: ena

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah: vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe

Parcela 605 787/1, ID 3832268

Plombe: ena

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 29.03.2012, brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili ter v primeru gradnje tudi z vso potrebno

⁴ vir: zemljiška knjiga, na dan ocenjevanja

gradbeno mehanizacijo, v korist vsakokratnih lastnikov parcel številka 789/0, 803/0 in 804/2 vse k.o. 605 Spodnje Dobrenje oziroma kot je natančno navedeno v citirani pogodbi; imetniki pravice: vsakokratni lastniki parcel št. 789, 803/2, 803/1, k.o. 605.

- vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe

Parcela 605 791/1 DEL, ID 3160551, Parcela 605 791/2, ID 3496502

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

- vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe
- vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 29.03.2012, brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili ter v primeru gradnje tudi z vso potrebno gradbeno mehanizacijo, v korist vsakokratnih lastnikov parcel številka 789/0, 803/0 in 804/2 vse k.o. 605 Spodnje Dobrenje oziroma kot je natančno navedeno v citirani pogodbi; imetniki pravice: vsakokratni lastniki parcel št. 789, 803/2, 803/1, k.o. 605.
- vknjižena neprava stvarna služnost: na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 17.02.2023, služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in nemotenega dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora zgrajenega nizkonapetostnega kablovoda ter kabelske kanalizacije in PS RO skladno z načrtom in Kalmatom, vse na mestu umestitve objekta in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta, imetnik: Elektro Maribor d.d..

Parcela 605 791/3, ID 4671532

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

- vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe
- vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: na podlagi kupne pogodbe z dne 20.11.1987, služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili preko parc. št. 791/3 v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 789 prip. vl. št. 423 te k.o
- vknjižena neprava stvarna služnost: na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 17.02.2023, služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in nemotenega dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora zgrajenega nizkonapetostnega kablovoda ter kabelske kanalizacije in PS RO skladno z načrtom in Kalmatom, vse na mestu umestitve objekta in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta, imetnik: Elektro Maribor d.d..

Parcela 605 794 DEL, ID 5007374

Plombe: /

Lastništvo pravic na dan ocenjevanja: Matic Matjašič, [REDACTED], do 1/1

Podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

- vknjižena hipoteka z zaznambo izvršbe
- vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarnobreme: na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 29.03.2012, brezplačna služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili ter v primeru gradnje tudi z vso potrebno gradbeno mehanizacijo, v korist vsakokratnih lastnikov parcel številka 789/0, 803/0

in 804/2 vse k.o. 605 Spodnje Dobrenje oziroma kot je natančno navedeno v citirani pogodbi; imetniki pravice: vsakokratni lastniki parcel št. 789, 803/2, 803/1, k.o. 605.

- vknjižena neprava stvarna služnost: na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 17.02.2023, služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in nemotenega dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora zgrajenega nizkonapetostnega kablovoda ter kabelske kanalizacije in PS RO skladno z načrtom in Kalmatom, vse na mestu umestitve objekta in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta, imetnik: Elektro Maribor d.d..

1.11 Identifikacija in status ocenjevalca

Sem sodna izvedenka in cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje. Sem sodna cenilka za kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča, imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje.

Poročilo je bilo izdelano po Sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. VL 32623/2023, zaradi ocenitve tržne vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah v izvršilni zadevi opr. št. VL 32623/2023.

Izjavljam, da sem sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti, da nisem materialno povezana s predmetom ocenjevanja ali vključena v predmet ocenjevanja vrednosti in nisem povezana z nameravanimi uporabniki poročila.

1.12 Narava in vir informacij

- ZK izpiski, izpiski katastra nepremičnin in GJI;
- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (MUV, št. 13/00, s spremembami);
- podatki portalov PISO in PIS; Atlas okolja, Geopedia, e prostor GURS RV, GERK;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010, s spremembama);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljavni od 31. 1. 2022 (v nadaljevanju MSOV);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Ur. list 3/2007, ZIZ-UPB4 s spremembami);
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3, Ur. list RS št. 199/2021);
- Zakon o katastru nepremičnin (Ur. list RS, št. 54/21);
- Gradbeni zakon (GZ-1, Ur. list RS, št. 199/21 s spremembami);
- Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 1132/22 s spremembami);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list, št. 71/11 s spremembami);
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, Avgust 2024, GURS;
- strokovna gradiva Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS) in Vestnik; strokovna gradiva Slovenskega instituta za revidiranje SIR;
- Lastni arhiv.

Upoštevam tudi stanje ob ogledu nepremičnine in navodila za sodne izvedence in cenilce.

1.13 Posebni omejitveni pogoji in posebne predpostavke

Zaradi objavljanja poročil so osebni in drugi varovani podatki v izvodih poročila, ki ga prejme naročnik, prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

Poročilo ni namenjeno računovodskemu poročanju. Poročilo ni namenjeno poslovnim odločitvam. Poročilo ni namenjeno uporabi za potrebe davčnih postopkov. Poročilo ni

namenjeno kupcem na dražbah. Tretjim osebam ne odgovarjam. Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila. Obveščanje naročnika določa sklep sodišča v zadevi.

Upoštevam podatke uradnih javnih evidenc in se zanesem na njihovo pravilnost, tudi glede informacij o površini zemljišč.

Lastništvo na nepremičninah sem povzela po rednih izpisih zemljiške knjige. Zemljiško knjižno stanje sem preverila v obsegu javnega dostopa v zemljiški knjigi in je povzeto v točki 1.10. V zemljiški knjigi niso vknjižene zaznambe urejanja prostora.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so mi bile znane v času izdelave poročila. Ne prevzemam odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere nisem bila opozorjena. Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičninami, ki so predmet ocenjevanja.

Pravice dolžnika na nepremičninah so ovrednotene kot proste oseb, stvari in bremen, ob upoštevanju pogoja določb Zakona o izvršbi in zavarovanju in ob upoštevanju sklepa sodišča, ki je določil obseg dela, nalogo.

Ogled: 29. 8. 2023, ogled zemljišč je bil mogoč in ni bil oviran. Pridobila sem tudi podatke javnih evidenc. Ocenjujem, da pridobljeni podatki zadostujejo za ocenitev vrednosti pravic v tem izvršilnem postopku, predpostavke so v tem poročilu navedene.

1.14 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Predvidena uporaba ocene vrednosti: Poročilo je namenjeno izvršilnemu postopku Okrajnega sodišča v Mariboru, v postopku opr. št VL 32623/2023, za podan namen in obseg dela in je zaupno za cenilko in naročnika ter dolžnika in upnike v postopku. Ni namenjeno kupcem v postopku prodaje na dražbi, ni namenjeno poslovnim odločitvam.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila za drug namen, ali ga uporabili za drug namen brez moje pisne privolitve.

Predvideni uporabnik ocene vrednosti: naročnik, za potrebe izvršilnega postopka, 2. odstavek 178 člena Zakona o izvršbi in zavarovanju (ZIZ). Zaradi nameravane uporabe poročila z objavo so osebni in drugi varovani podatki v poročilu prikriti, kar predstavlja odstopanje od MSOV.

V poročilu so uporabljeni podatki portalov, baz podatkov Cenilec in Gurs Preg in RV, ki vsak zase izrecno določajo uporabo, obdelavo in objavljanje podatkov v skladu s pogoji upravljavcev baz podatkov.

Velja samo originalno podpisani in žigosani izvod cenitvenega poročila. Izvod cenilnega poročila za naročnika je izdelan ob upoštevanju predpisov s področja varovanja podatkov.

2 OPIS NEPREMIČNINSKEGA TRGA⁵

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Medtem so cene še naprej rasle, po tem, ko je

⁵vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, Avgust 2024, GURS;

bila v letu 2022 na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. Še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami je bilo zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v letu 2023 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov glede na leto 2022, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v letih 2022 in 2023 je trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč v 2023 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov, verjetno zaradi visokih cen na eni strani in pomanjkanja ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Pričakuje se zmanjšanje rasti cen stanovanjskih nepremičnin, morda celo stagnacijo ali celo rahlega upad cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Zemljišča: Kmetijska zemljišča: Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda. Prodaja kmetijskih zemljišč v Sloveniji poteka z javno objavo prodajnih ponudb, predkupno pravico imajo subjekti s statusom kmeta.

Leta 2023 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,87 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 7 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.600 kvadratnih metrov oziroma 300 kvadratnih metrov več kot leto prej. Največja prodaja kmetijskih zemljišč v letu 2023 je bila evidentirana v TAO Gorenjsko območje, v okolici Škofje Loke. Prodano je bilo kmetijsko zemljišče, velikosti okoli 48.500 m², za ceno okoli 375 tisoč evrov.

Med območji, ki jih je GURS opredelil kot kmetijska, so bile v letu 2023 cene kmetijskih zemljišč, kot običajno, najvišje na »Osrednjeslovenskem območju«. Srednja cena je lani znašala 3,00 €/m² oziroma okoli 10 centov manj kot leta 2022, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 1,70 do 5,00 €/m². Po višini cen na območjih, ki smo jih opredelili kot kmetijska je lani sledilo »Štajersko območje«. Srednja cena je znašala 2,40 €/m² oziroma 40 centov več kot leta 2022. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,80 do 3,00 €/m². Med kmetijskimi območji so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene zemljišč na »Savinjskem območju«, kjer je srednja cena znašala 2,15 €/m² in se je v primerjavi z letom prej znižala za 35 centov. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,20 do 3,50 €/m². Na preostalih dveh, pravzaprav najbolj kmetijskih območjih, so bile lani, kot po navadi, cene kmetijskih zemljišč pod slovenskim povprečjem (srednja cena 1,87 €/m²). Na območju »Dolenjske in Bele Krajine« je srednja cena znašala 1,42 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 12 centov. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,00 do 2,30 €/m². Na območju »Prekmurja« je srednja cena znašala 1,40 €/m² in se v primerjavi z letom 2022 ni spremenila. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,00 do 2,00 €/m².

Tabela: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percenil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percenil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	2.108	1,15	1,87	2,95	3.809
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	475	1,81	2,40	3,00	5.400
LAO SLOVENSKE GORICE	261	1,4	2,00	2,7	5.500
LAO SPODnja DRAVSKA DOLINA	196	2,40	2,91	3,25	5.400
LAO HALOZE	21	1,3	1,7	2,00	3.500
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	438	1,00	1,42	2,30	3.100
LAO Vzhod POSAVSKA HRSLOVA Z BELIJSKO V	226	1,21	1,42	1,70	3.900
LAO BELA KRAJINA	704	0,99	1,24	2,00	2.100
LAO NOVO MESTO Z OKOLIC	95	1,10	2,00	3,00	1.700
LAO GORJANSKI	60	0,92	1,27	2,33	2.800
LAO KRŠKO BRDCE	53	1,30	1,30	1,80	4.100
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	163	1,25	2,15	3,52	3.800
LAO SAVINJSKA HRIB ZASAVE	101	1,00	1,30	2,20	3.400
LAO SAVINJSKA DOLINA	62	2,59	3,45	4,18	3.500
TAO OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	140	1,70	3,00	5,00	3.700
LAO OSREDNJA SLOVENSKA GRČEVJE	101	1,52	2,50	3,92	3.700
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	35	4,00	5,05	6,54	4.600
TAO PREKMURJE	513	1,00	1,40	2,00	3.800
LAO PREKMURJE GRČEVJE	281	0,80	1,10	1,40	3.600
LAO PREKMURJE N. ZINA	232	1,47	1,89	2,35	3.400
TAO KRAS, VHRVANSKA DOLINA, GORNSKA BRDA	99	1,78	2,40	3,50	3.800
LAO V HRVANSKA DOLINA GORNSKA BRDA	52	2,07	2,93	3,90	4.200
LAO KRAS	47	1,78	2,00	2,90	2.800
TAO NOTRANJSKA	84	1,00	1,34	2,15	1.700
TAO KOROŠKO OBMOČJE	8	-	-	-	-
LAO SLOVENSKI GRADEL	4	-	-	-	-
LAO KOROŠKA HRIB	3	-	-	-	-
LAO RADJE MUTA	1	-	-	-	-
TAO JUNA KRAJINA, NOČEVSKO OBMOČJE	74	0,96	1,24	1,86	2.700
TAO ALPSKO OBMOČJE	9	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	55	5,23	7,00	8,58	4.000
LAO KRAVJE Z OKOLIC	45	6,00	7,00	9,00	4.300
LAO ŠKOFJELOVA HRIBOVA	10	4,59	4,97	5,76	2.200
TAO IDRIJSKO HRIBOVE	11	0,99	1,27	1,85	2.100
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	36	3,08	5,53	8,17	2.000
LAO PRIMOJE	34	3,72	5,65	8,22	1.700
LAO SOČERGA	2	-	-	-	-

vir in vir legende: GURS

3 NAČINI VREDNOTENJA IN DEFINICIJE⁶

Načini vrednotenja⁷:

Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah v skladu z MSOV je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

1. Nabavno vrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
2. Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
3. Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Podlage vrednosti, definicije⁸:

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

Tržna najemnina je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo.

Ocenjevanje vrednosti je dejanje ali postopek določanja ocene vrednosti sredstva ali obveznosti z uporabo MSOV, veljavni od 31. 1. 2022.

Vrednost je presoja ocenjenega zneska ocenjevalca vrednosti v skladu z eno od podlag vrednosti, določenih v MSOV 104 – Podlage vrednosti (v tem primeru tržne vrednosti).

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba: Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so:

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) sedanja oz. obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

⁶ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁷ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

⁸ vir: MSOV, veljavni od 31. 1. 2022

Datum ocenjevanja vrednosti – vrednost je časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

4 NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN⁹

Nepremičnine ocenjujemo, kot da so brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Glede na namen cinitve upoštevamo posebni omejitveni pogoji. Po določitvi MSOV uporabljamo tri glavne načine ocenjevanja, ki temeljijo na ekonomskih načelih ravnesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji, vsak od njih vključuje različne in podrobne metode uporabe. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav: je primeren način ocenjevanja nepremičnin, ki temelji neposredno na tržnih cenah, v razmerah dostopnosti do podatkov o prodajah nepremičnin.

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

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

Ključni koraki pri metodi primerljivih poslov so:

- a) ugotovitev, katere enote primerjave uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
- b) poiskati ustrezne primerljive posle in izračunajte ključno metriko ocenjevanja vrednosti za te posle;
- c) opraviti dosledno primerjalno analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti med primerljivimi sredstvi in ocenjevanim sredstvom;
- d) narediti morebitne potrebne prilagoditve metrike ocenjevanja vrednosti, da se pokažejo razlike med ocenjevanim sredstvom in primerljivimi sredstvi
- e) uporabiti prilagojeno metriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano sredstvo;
- f) če je bilo uporabljenih več metrik ocenjevanja vrednosti, uskladiti kazalnike vrednosti.

Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4. bi bilo treba upoštevati razlike med prodanimi nepremičninami.

Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med:

- a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;
- b) različnimi lokacijami,
- c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;
- d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;
- e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;
- f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;
- g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

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

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so in v dodatnih okoliščinah po MSOV.

Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Za oceno vrednosti nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu je izvedena neposredna kapitalizacija čistega donosa iz rednega poslovanja, ki je ugotovljen na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos je kapitaliziran z določeno mero kapitalizacije.

Vrednost nepremičnine je določena z naslednjo enačbo : $V = D / R$

⁹ MSOV

Nabavno vrednostni način ocenjevanja je primeren za tiste nepremičnine, ki jih zaradi posebnih lastnosti ne moremo primerjati z drugimi nepremičninami.

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti. Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.
- d) in v dodatnih okoliščinah, ki jih tudi določajo MSOV.

Vrednost objektov (stavb, zunanje ureditve, izboljšav), v aktualnem času, je enaka stroškom nabave objektov podobne uporabnosti (nadomestitveni stroški), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja. Način ima običajno naslednje korake:

- Ocenitev nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta podobne uporabnosti.
- Ocenitev vseh elementov popravka (zmanjšanja) vrednosti: fizičnega poslabšanja, funkcionalnega zastarevanja in ekonomskega zastarevanja.
- Popravek nadomestitvene vrednosti objekta s popravkom (zmanjšanjem) vrednosti objekta.
- Ocenitev (sedanje) vrednosti zemljišča, kot da bi bilo nepozidano

Z izjemo ekonomskega zastarevanja, ki je odvisno od dejavnikov, na katere lastnik nima vpliva, sta fizično in funkcionalno zastarevanje lahko odpravljivi ali neodpravljivi.

Rezultat ocenjevanja je vsota ocenjenih vrednosti zemljišča in izboljšav. K izračunani popravljeni vrednosti objekta prištejemo vrednost zemljišča.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;
- c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

Analiza najgospodarnejše uporabe, povzetek

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo.

Sedanja uporaba je lahko, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba, pri tem pa je sedanja ali obstoječa raba sedanji način uporabe sredstva, obveznosti, skupine sredstev in/ali skupine obveznosti. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- a) pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- b) pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- c) pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe

Pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, redkeje tudi pri ocenjevanju zemljišč z objekti, izhajamo iz dejstva, da, čeprav so med nepremičninami, ki jih izberemo za primerjavo v analizi ocenjevanja obravnavane

nepremičnine, fizične lastnosti, ki so med seboj sorodne (primerljive), lahko naletimo na pomembne razlike v načinu njihove možne uporabe.

Optimalno koristna uporaba nepremičnine je osnova za določitev njegove tržne vrednosti, kar je po MSOV opredeljeno kot najgospodarnejša in najboljša raba.

V analizi najgospodarnejše uporabe preverjamo:

- ali je predvidena uporaba zakonita

- ali obstajajo pogoji za pravno upravičenost uporabe

- ali je nepremičnina v fizičnem smislu primerna za preureditev v predvideno uporabo

- ali je predvidena uporaba finančno izvedljiva: smiselna in verjetna

Na podlagi analize gornjih točk ugotovimo, ali je izbrana predvidena uporaba tudi najučinkovitejša uporaba nepremičnine.

Nepremičnine, pravice na nepremičninah, ocenjujem v izvršilnem postopku, zato ocenjujem, da analiza najgospodarnejše rabe glede na namen, ni potrebna.

Premisa vrednosti: Premisa vrednosti opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. V obravnavanem primeru uporabim, glede na namen in cilje ocenjevanja vrednosti, premiso vrednosti: sedanja oz. obstoječa uporaba. Nepremičnine, pravice na nepremičninah, ocenjujem v izvršilnem postopku.

5 OPISI IN OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC: K.O. SPODNJE DOBRENJE – 605

OPIS IN ANALIZA LOKACIJE¹⁰

Opis okolja in dostopa: Sosednje nepremičnine so v občini Pesnica, severno, severovzhodno od stavbe Gradiška 608. Do območja nepremičnin pripelje občinska cesta, kategorizirana javna pot, zelo ozka, mestoma zelo strma občinska cesta. Nekaj nepremičnin leži vzhodno od te ceste. Z občinske ceste se odcepi dovozna cesta, po njej poteka tudi planinska pot, ta vodi proti severu, tudi po nekaj parcelah ocenjevalne posesti. Teren v območju je zelo razgiban, v območju kmetijskih zemljišč nekoliko vrtačast. Ob slabših travnikih je območje z gozdom in gozdna zemljišča. Poselitev je pretežno ob občinski cesti, posamezne stavbe in skupine stavb so razpršene po pobočjih.

Kolektivna komunalna opremljenost (vir: kataster GJI, GURS): Občinske ceste so ozke, pretežno asfaltirane, gozdne poti in poljske poti so le delno urejene.

Družbeni dejavniki: Osnovna šola, vrtec, trgovske, poslovne stavbe, vsi objekti družbenega standarda in upravne institucije so v Pesnici in v Mariboru.

OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

Namenska raba prostora¹¹

Grafični prikaz namenske rabe območja je v prilogi.

Varovanja in omejitve:

Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

GJI na parcelah: Po parcelah 605 791/2, 605 791/1, 605 791/3 poteka vodovod in vod elektronskih komunikacij ter planinska pot.

¹⁰ vir: kataster stavb, zemljišč, GJI, portal PISO, Atlas okolja, Geopedia, podatki ogleda

¹¹ Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (MUV, št. 13/00, s spremembami); podatki portalov PISO in PIS;

Kratek opis nepremičnin

Ocenjeване nepremičnine tvorijo sklop sosednjih zemljišč v razgibanem območju okoli nepremičnin s stavbo Spodnje Dobrenje 63. Pretežni del parcel je v območju večje, nekoliko podolgovate kotanje, ki jo obdajajo pobočja s spremenljivimi nakloni. Zemljišča ob kotanji so pretežno tipa travniki-pašniki, višje so zaraščena zemljišča in gozd. On severozahodnem robu kotanje, pod mejo z gozdom, poteka dovozna pot z javne ceste, in planinska pot, z nekaterimi vpisanimi služnostmi. Večina ocenjevanih parcel kot samostojnih nima dostopa z javne površine. Parcele niso urejene parcele. Manjše površine posameznih parcel po podatkih PISO ležijo z majhnimi površinami tudi v območju stavbnih zemljišč, pri tem gre za manjše površine, hkrati pa je potrebno upoštevati, da se merilo katastra nepremičnin ne ujema z merilom prostorskega plana, parcele pa niso urejene parcele (vir: GURS). Za uporabo za kmetijsko proizvodnjo so zemljišča slabša, terenske razmere in delno grmovje zelo ovirajo uporabo mehanizacije.

Parcela 605 773/1 je ozka, podolgovata parcela, dejansko kot pot ob robu travnika mimo stavbe Spodnje Dobrenje 63. Za dostopanje do svoje posesti jo uporabljajo lastniki te stavbe. Parcela ni urejena parcela.

Parcela 605 794 DEL, ki sega v območje kmetijskih zemljišč je ozek, podolgovat trak zemljišča približno v območju dovozne ceste proti stavbi Spodnje Dobrenje 63. Kot samostojna nima dostopa z javne površine. Parcela ni urejena parcela. Pri parceli je v zemljiški knjigi vknjižena služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili ter v primeru gradnje tudi z vso potrebno gradbeno mehanizacijo, (tudi) v korist vsakokratnih lastnikov parcele številka 789 (parcela s stavbo Spodnje Dobrenje 63).

Parcela 605 783 je večja parcela nepravilne oblike. Leži v območju kotanje. V naravi je travnik-pašnik, z nekaj posameznimi drevesi oz. grmovjem, na jugu sega v zaraščeno območje. Parcela ni urejena parcela. Vzhodno, tudi po dnu kotanje, se parcela 605 783 nadaljuje s parcelo 605 787/1. Tudi ta je večja, nepravilne oblike, kot samostojna nima dostopa z javne površine. Parcela ni urejena parcela. Po parceli 605 787/1 poteka služnostna pot¹², v korist vsakokratnega lastnika parcele 605 789 (in drugih).

V območju dovozne ceste je parcela 605 791/1, večja parcela nepravilne oblike, parcela ni urejena parcela. Leži na pobočju nad kotanjo, kmetijski del parcele je v območju vzhodno od dovozne ceste in planinske poti, travnik-pašnik. Ob občinski cesti je parcela Južno od nje je parcela 605 791/2, v zgornjem delu pobočja nad kotanjo, po njenem zahodnem robu poteka dovozna pot in planinska pot. Parcela ni urejena parcela. Parcela 605 791/3 prav tako travnik-pašnik, je nad kotanjo, proti gozdnemu robu, med parcelama 605 791/1 in 605 787/1. Parcela ni urejena parcela, kot samostojna nima dostopa z javne površine. Po parcelah: 605 791/3, 605 791/2, 605 791/1 poteka služnostna pot¹³, tudi v korist vsakokratnega imetnika parcele 605 789 (in drugih).

Ob južnem robu nad kotanjo, v območju gozdnega roba, sta parceli: parcela 605 784, parcela 605 786/1. Obe sta podolgovati, nepravilnih oblik, brez dostopa z javne površine, zaraščeni z grmovjem in drevesi. Na jugu mejita na območje gozda. Kot samostojni nimata dostopa z javne površine. Parceli nista urejeni parceli.

¹² Vir: zemljiška knjiga, redni izpis, točni podatki so v rednem izpisu iz zk

¹³ Vir: zemljiška knjiga, redni izpis, točni podatki so v rednem izpisu iz zk

Površine¹⁴, k.o. Spodnje Dobrenje - 605:

Parcela 605 773/1	259 m2
Od tega v območju kmetijskih zemljišč	181 m2
Od tega v območju stavbnih zemljišč	78 m2
Parcela 605 783, v območju kmetijskih zemljišč	7.342 m2
parcela 605 784, v območju kmetijskih zemljišč	1.946 m2
parcela 605 786/1, v območju kmetijskih zemljišč	827 m2
Parcela 605 787/1	10.638 m2
Od tega v območju kmetijskih zemljišč	10.532 m2
Od tega v območju stavbnih zemljišč	106 m2
Parcela 605 791/1 DEL, v območju kmetijskih zemljišč	4.878 m2
Parcela 605 791/2, v območju kmetijskih zemljišč	1.773 m2
Parcela 605 791/3, v območju kmetijskih zemljišč	1.539 m2
Parcela 605 794 DEL, v območju kmetijskih zemljišč	331 m2

OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH: ozki zemljišči v območju poti

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska pravica

Parcela 605 773/1	259 m2
Od tega v območju kmetijskih zemljišč	181 m2
Od tega v območju stavbnih zemljišč	78 m2
Parcela 605 794 DEL, v območju kmetijskih zemljišč	331 m2

Ozki parceli oz. del parcele sta v območju poti. Pregledala sem prodaje pri k.o. Spodnje Dobrenje, Zgornje Dobrenje, Cirknica, Plintovec, Gradiška, Kozjak, Kresnica, Spodnje Vrtnice, Zgornje Vrtnice, Slatinski dol, Jedlovnik po 1. 1. 2022 v območju razgibanega terena, nad ravninskimi področji teh k.o.. Podatkov o prodajah primerljivih parcel v viru Cenilec na dan ocenjevanja vrednosti praktično ni. Za ocenitev vrednosti zato uporaba načina tržnih primerjav ni primerna. Uporabim na donosu zasnovan način, glede na dejansko rabo zemljišč ob ogledu, v območju poti, dohodkovni način ni primeren, gre za nekmetsko rabo zemljišč, pri zemljiščih ni primerno izhajati iz donosa iz naslova kmetijstva.

Opis postopka ocenjevanja:

Na donosu zasnovan način je primeren za nepremičnine, ki prinašajo donos, ki predstavlja podlago za ocenitev vrednosti dela nepremičnine. Predpostavlja se, da je podobne nepremičnine moč dati v najem v tržnih razmerah in pogojih. Daljše obdobje najema daje večjo zanesljivost prihodka od najemnin. Za oceno vrednosti lastninske pravice na nepremičnini po na donosu zasnovanem načinu neposredno kapitaliziram čisti donos iz rednega poslovanja na podlagi predpostavljenega letnega denarnega toka od tržnih najemnin za nepremičnino, predpostavljene povprečne neizkoriščenosti oz. potencialne izgube najemnin, ocenjenih povprečnih letnih stroškov za upravljanje in obratovanje nepremičnin ter za nadomestitveno rezervo posesti. Tako dobljeni letni donos kapitaliziram z določeno mero kapitalizacije. Vrednost nepremičnine izračunam z enačbo : $V = D / R$, kje je:

Vvrednost nepremičnine,

D.....neto donos,

¹⁴ Vir: GURS, kataster nepremičnin in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše s prilogami (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/10, s spremembami); podatki portalov PISO in PIS; List H27-19 grafičnega dela občinskega prostorskega plana

R.....mera kapitalizacije.

Ocenjevanje vrednosti lastninske pravice na nepremičninah:

Določitev donosa iz poslovanja (D): Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina lahko prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Določitev prihodka: Upoštevam namensko rabo zemljišča kot kmetijsko zemljišče oz. z manjšo površino v območju stavbnih zemljišč (parceli nista urejeni parceli), in dejansko rabo zemljišča: ter Cenik zakupnin za nekmetijsko rabo zemljišč za leto 2024 (funkcionalno zemljišče k objektu), kot ponudnik zemljišč v najem nastopa Sklad RS kmetijskih zemljišč in gozdov. Za manjšo površino zemljišča v območju stavbnih zemljišč in za zemljišči v območju kmetijskih zemljišč izberem kot primerno, verjetno najemnino:

0,6874 EUR/m²/leto.

Določitev donosa iz poslovanja (D)

Donos iz poslovanja predstavlja razliko med prihodkom, ki ga nepremičnina prinaša in stroški, ki bremenijo lastnika, pred obdavčitvijo.

Znižanje prihodka: Znižanja prihodka iz naslova nezasedenosti in znižanja prihodka iz naslova neizterljivosti: ne predpostavim.

Stroški upravljanja in obratovanja: Stroški upravljanja in obratovanja so tisti stroški, ki običajno bremenijo lastnika nepremičnin, ne predpostavim tega stroška.

Določitev mere kapitalizacije (R)¹⁵:

Celotna mera kapitalizacije R je določena po metodi neposredne kapitalizacije s pomočjo tričlenskega modela dograjevanja, izpeljanega na podlagi tržnega ravnovesja, ki ga je utemeljil Hendershott (1997) in so ga v Sloveniji izpeljali avtorji Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen in temelji na tržnih pričakovanjih udeležencev nepremičninskega trga, ocenjujem, da je metoda v tem primeru najprimernejša glede na razpoložljivost podatkov. Model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

Celotna mera kapitalizacije $R = f + p + d$; zahtevana donosnost iz najemnin

f – donosnost netveganih naložb

p – premija za tveganja

d – premija za ohranitev glavnice

Donosnost netveganih naložb, f^{16} :

Za obdobje po letu 2020: Donosnost netveganih naložb, f^{17} : 40-letna obveznica RS, zapade 13. februarja 2062, donosnost do dospelosti: 1,183 %.

Premija za tveganje, p: vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo in jo določimo empirično. Odvisna je predvsem od tipa nepremičnine, lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine): Premije za tveganje za zemljišča so med tipi nepremičnin nižje (Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine za zemljišča);

¹⁵ Določanje mere kapitalizacije: vir: Pšunder, Igor; Kern, Jure; Kavšek, Klemen, 2018. Sir*ius [Elektronski vir] : revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij. ISSN 2335-3252. - št. 3 (junij 2018), str. 72-79

¹⁶ <https://www.gov.si/novice/2022-01-05-republika-slovenija-uspesno-izdala-novi-obveznici-z-rocnostjo-stiri-in-stirideset-let/#:~:text=Izbor%20obveznice%20z%20zapadlostjo%20leta%202026>

¹⁷ <https://www.s-kzg.gov.si/si/delovna-podrocja/sektor-za-kmetijstvo/>

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine za zemljišča¹

	nizko tveganje		normalno tveganje		visoko tveganje	
Tip nepremičnine	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
zemljišča	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0

Ocenjujem, da je tveganje, ki izhaja iz naslova predmeta ocenjevanja normalno do visoko: 3,5 %, glede na lastnosti nepremičnine: pot, po kateri že obstojijo služnosti.

Premija za ohranitev glavnice, d: ne nastopa.

Mera kapitalizacije R, povzetek

donosnost netveganih naložb, f	1,18 %
premija za tveganje, p	3,50 %
premija za ohranitev glavnice, d	0,00 %
Mera kapitalizacije R	4,68 %

Na donosu zasnovan način, izračun:

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	tržna najemnina, EUR/m2/leto	enota: m2	PDB EUR/m2/leto
zemljišče v območju poti	0,6874	1	0,6874
Bruto kosmata najemnina			0,6874
Odbitek za neizkoriščenost (minus)		-	
Odbitek za neizterljivost (minus)		-	
Potencialni dohodek/leto, D			0,6874
Stroški upravljanja in obratovanja:			-
Efektivni neto dohodek/leto			0,6874
Celotna letna stopnja kapitalizacije, R			4,68 %
V, Ocenjena vrednost, EUR/m2			14,69

Ocenjena vrednost lastninske pravice po stanju in po vrednosti na datum ocenjevanja vrednosti:

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	Površina, m2	ocenjena vrednost, EUR/m2	ocenjena vrednost, EUR
Parcela 605 773/1	259	14,69	3.804,71
Parcela 605 794 DEL	331	14,69	4.862,39

OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH: kmetijska zemljišča

Predmet ocenjevanja vrednosti: lastninska pravica:

Parcela 605 783, v območju kmetijskih zemljišč	7.342 m2
parcela 605 784, v območju kmetijskih zemljišč	1.946 m2
parcela 605 786/1, v območju kmetijskih zemljišč	827 m2
Parcela 605 787/1	10.638 m2
Od tega v območju kmetijskih zemljišč	10.532 m2
Od tega v območju stavbnih zemljišč	106 m2
Parcela 605 791/1 DEL, v območju kmetijskih zemljišč	4.878 m2
Parcela 605 791/2, v območju kmetijskih zemljišč	1.773 m2
Parcela 605 791/3, v območju kmetijskih zemljišč	1.539 m2

Povzetek raziskave in analize trga s kmetijskimi zemljišči in izbira načina ocenjevanja vrednosti

Pregledala sem prodaje pri k.o. Spodnje Dobrenje, Zgornje Dobrenje, Cirknica, Plintovec, Gradiška, Kozjak, Kresnica, Spodnje Vrtnice, Zgornje Vrtnice, Slatinski dol, Jedlovnik po l. 1. 2022 v območju razgibanega terena, nad ravninskimi področji teh k.o..

V pregledanem območju je bilo prodanih precej kmetijskih zemljišč, cene pa so dokaj razpršene, po zelo velikem intervalu od 0,5 EUR do 1,5 EUR/m², boljše zemljišča okoli 3 EUR/m². Med prodanimi zemljišči prevladujejo košeni travniki njive in vinogradi, višje cene so dosegla boljše, obdelana in večja zemljišča, vendar je bilo tudi teh nekaj prodanih po dokaj nizkih cenah.

Izbira načina ocenjevanja vrednosti: Nepremičnina se v splošnem ocenjuje brez premičnin, brez bremen ali drugih omejitvenih pogojev. Sicer se glede na namen cinitve upoštevajo posebni omejitveni pogoji. Pri ocenjevanju vrednosti kot predmet ocenjevanja upoštevam sklep sodišča. Trije glavni načini ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način¹⁸. Za ocenjevanje pravic na nepremičninah, kmetijskih zemljiščih, se uporablja še dohodkovni način.

Za ocenitev vrednosti ne uporabim načina tržnih primerjav, zaradi lastnosti ocenjevanih zemljišč, ki so slabše kvalitete, na zelo razgibanem terenu. Uporabim na donosu zasnovan način, glede na dejansko rabo zemljišč ob ogledu, ki upošteva lastnosti posameznih ocenjevanih zemljišč. Tega upoštevam tudi pri parceli 605 787/1, katere zelo majhna površina, 1 % lahko sega v območje stavbnih zemljišč – parcela ni urejena parcela.

Razkritje podlag za določitev elementov za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

Dobiček: RČ čisti dobiček: 0,0718 EUR/m², za 100 bonitetnih točk:

Pri izračunu dobička od zemljišča treba upoštevati najboljšo možno rabo kmetijskega zemljišča na območju s poljedelsko proizvodnjo, ob istočasnem upoštevanju strokovnih standardov, usklajenih pri ZSICKmet (kolobar), Okrožni sodišči Maribor/Ptuj - gričevnat in hribovit predel

kolobar	pridelek		cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Skupaj za 100 bon.točk	leto	2017		0,5021		0,3149	0,1872	0,0562
Skupaj za 100 bon.točk	leto	2024 ¹⁹						0,0718

Bonitetne točke območja: podatek GERG in evidence GURS, pri ocenjevanju vrednosti preverim kvaliteto obravnavanih zemljišč, ta je bila podala po katastrskih razredih:

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	površina, m ²	upoštevan BT območja	BT%
Parcela 605 783	7.342	36	0,36
Parcela 605 784	1.946	36	0,36
Parcela 605 786/1	827	36	0,36
Parcela 605 787/1	10.532	36	0,36
Parcela 605 791/1 DEL	4.878	33	0,33
Parcela 605 791/2	1.773	34	0,34
Parcela 605 791/3	1.539	32	0,32

Pričakovan donos, p.d.: Pričakovan donos je prvenstveno odvisen od tega, kako gotov je donos, kakšna je predvidena trajnost takšnega donosa, predvsem pa kolikšna je likvidnost investiranja v nakup določenega kmetijskega zemljišča. Pri izračunu vrednosti kmetijskih zemljišč se praviloma uporablja podatek o 2 % predvidenem donosu.

Slabo razvit trg: naložba v nakup kmetijskega zemljišča je slabo do zelo slabo likvidna, upoštevamo podatek o višjem pričakovanem donosu, vse do 5 %, poenotena predvidena stopnja donosa v neposredni kmetijski proizvodnji.

¹⁸ načini ocenjevanja nepremičnin so opisani v točki NAČINI OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

¹⁹ <https://www.stat.si/InfIracija#/revalorisation>

Na območjih, kjer je prisotno izredno veliko povpraševanje po kmetijskih zemljiščih (zelo zelo velika likvidnost naložbe), ali je v naprej evidentno, da se nakup kmetijskega zemljišča opravlja za bodočo, v krajšem času nekmetijsko rabo, se sme uporabiti minimalna zahtevana stopnja donosa, to je 1%. Zaradi lastnosti parcel, razvitosti kmetijstva parcel, delujočega trga: 2 %.

Faktor ekonomskih dejavnikov, f.ekd: Na vrednost dobička in posledično na vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča bistveno vpliva faktor ekonomskih dejavnikov, z njim se korigira višina dobička, ki ga določeno kmetijsko zemljišče prinaša na letni ravni.

F.ekd je določen kot vsota elementov, ki najbolj vplivajo na zanimivost zemljišča za trg, praviloma je v razponu od 1 – 2, kot seštevek vplivov. Za izračun se upošteva: $100 \% + f.ekd - \text{računski } f.ekd$

Lokacija, pogoji za določitev f.ekd-lokacija: splošno: f.ekd-lokacija: -50% +50%

Na območju, kjer je povpraševanje po zemljiščih (zemljišče za vrtove, trajne nasade, špekulativni nakupi za spreminjanje namembnosti – pozitiven dodatek od 0% do 50%. Na območju, kjer je majhno (ali ga ni) povpraševanje po zemljiščih – negativen dodatek negativen dodatek od 0% do 50%; Upoštevam enak faktor za lokacijo: 0 %, trg je delujoč, prodaj je malo.

Način koriščenja zemljišča, splošno: f.ekd-način koriščenja zemljišča: -50% +50%:

Za njivo dodatka ni, za trajne nasade pozitiven dodatek od 0% do 50%, za vrtove od 0 do 100%, za travnike negativen dodatek od 0% do 20%, za pašnike negativen dodatek od 0% do 40% in za neobdelane – zapuščene površine negativen dodatek od 0% do 50%. Upoštevam faktor: -20 % za travnike-pašnike in -40 % za površine v zaraščanju.

Dostop: pogoji za določitev f.ekd-dostop: splošno: f.ekd-dostop: dober – dodatek od 0% do 15%, slab dostop negativen dodatek od 0% do 15%; Upoštevam faktor 10 % za parceli z urejenim in izdelanim dostopom z javne površine, 5 % za zemljišče, ki ima dostop do javne površine, ki je slabši in -15% za parcele brez dostopa z javne površine.

Velikost in oblika: večje in ali pravilne oblike, pozitiven dodatek od 0% do 15%, manjše in ali nepravilne oblike, negativen dodatek od 0% do 15%. Upoštevam faktor 5 % za večja zemljišča in -10 % za majhni zemljišči v območju zaraščenih površin.

Povzetek, f.ekd:

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	lokacija	način koriščenja zemljišča	dostop	velikost in oblika	100 % + f.ekd
Parcela 605 783	0 %	-20 %	5 %	5 %	0,90
Parcela 605 784	0 %	-40 %	-15 %	-10 %	0,35
Parcela 605 786/1	0 %	-40 %	-15 %	-10 %	0,35
Parcela 605 787/1	0 %	-20 %	-15 %	5 %	0,70
Parcela 605 791/1 DEL	0 %	-40 %	10%	5%	0,75
Parcela 605 791/2	0 %	-20 %	10 %	5 %	0,95
Parcela 605 791/3	0 %	-20 %	5 %	5 %	0,90

Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča: $V \text{ (EUR)} = (\text{čd} * f.ekd * \text{bon.t}) / \text{pd}$

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	čd, EUR/m2	P, m2	BT%	p.d.,%	100 % + f.ekd, %	V, EUR
Parcela 605 783	0,0718	7.342	0,36	2 %	0,90	8.539,92
Parcela 605 784	0,0718	1.946	0,36	2 %	0,35	880,25
Parcela 605 786/1	0,0718	827	0,36	2 %	0,35	374,09
Parcela 605 787/1	0,0718	10.532	0,36	2 %	0,70	9.528,09
Parcela 605 791/1 DEL	0,0718	4.878	0,33	2 %	0,75	4.334,22
Parcela 605 791/2	0,0718	1.773	0,34	2 %	0,95	2.055,92
Parcela 605 791/3	0,0718	1.539	0,32	2 %	0,90	1.591,20

Ocenjena vrednost po stanju in po vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti:

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	Ocenjena vrednost, do 1/1, EUR
Parcela 605 783	8.539,92
Parcela 605 784	880,25

Parcela 605 786/1	374,09
Parcela 605 787/1	9.528,09
Parcela 605 791/1 DEL	4.334,22
Parcela 605 791/2	2.055,92
Parcela 605 791/3	1.591,20

6 KONČNI SKLEP IN ZAKLJUČEK

Oceno tržne vrednosti lastninske pravice na nepremičninah pri k.o. Spodnje Dobrenje – 605 zaključim z upoštevanjem rezultatov ocenjevanja vrednosti in znaša po stanju ob ogledu in po vrednosti na dan ocenjevanja:

k.o. Spodnje Dobrenje - 605	Ocenjena vrednost, do 1/1, EUR
Parcela 605 773/1	3.804,71
Parcela 605 783	8.539,92
Parcela 605 784	880,25
Parcela 605 786/1	374,09
Parcela 605 787/1	9.528,09
Parcela 605 791/1 DEL	4.334,22
Parcela 605 791/2	2.055,92
Parcela 605 791/3	1.591,20
Parcela 605 794 DEL	4.862,39

Uporabila sem podlago vrednosti: tržna vrednost. Ocenjena vrednost je pri upoštevanih pogojih in predpostavkah le informacija o najverjetnejši vrednosti in ni dokument, ki bi zavezoval, da se morebitni pravni posel izvrši po ceni, ki bi bila identična ocenjeni vrednosti.

Pri ocenjevanju vrednosti sem upoštevala stanje v zemljiški knjigi, podatke katastra stavb in zemljišč in katastra GJI, podatke o namenski rabi zemljišč in ogleda, ter javnih evidenc. Cenitev sem pripravila na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov. Upoštevala sem MSOV, z odstopanjem zaradi upoštevanja predpisov s področja varovanja osebnih podatkov.

IZJAVA IZVEDENKE IN CENILKE

1. Izjava izvedenke in cenilke

Sodna cenilka za gradbeništvo, podpodročje gradbeni objekti, stavbna zemljišča, sem imenovana z Odločbo Ministrstva za pravosodje in z Odločbo Ministrstva za pravosodje za sodnega cenilca kmetijstvo – kmetijska zemljišča in gradbena zemljišča.

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu in predstavljajo osebne nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov glede imetja ter nisem pristranska glede fizičnih oseb in pravnih oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s poročilom ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta poročila ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala podatke uradnih evidenc, ki so uporabljene v poročilu in sem se zanesla na njihovo točnost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to mnenje sestavljeno v skladu z določili Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti MSOV, veljavnih od 31. 1. 2022 ob upoštevanju izjeme: zahteve sodišča v zadevi.
- cenitev je bila pripravljena na osnovi dejanskih tržnih razmer in dogodkov.

2. Splošni omejitveni pogoji

V poročilu upoštevam stanje ob ogledu in dosegljive informacije in podatke uradnih evidenc. Obseg naloge je podan v cenilnem poročilu.

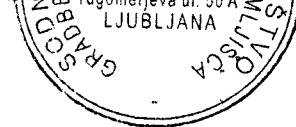
Poročilo je namenjeno uporabi v izvršilnem postopku opr. št. VL 32623/2023 Okrajnega sodišča v Mariboru.

Lastniki tega poročila ali kopije poročila nimajo pravice, da bi javno objavili del ali celoto poročila, ali ga uporabili za drug namen brez pisne privolitve cenilke.

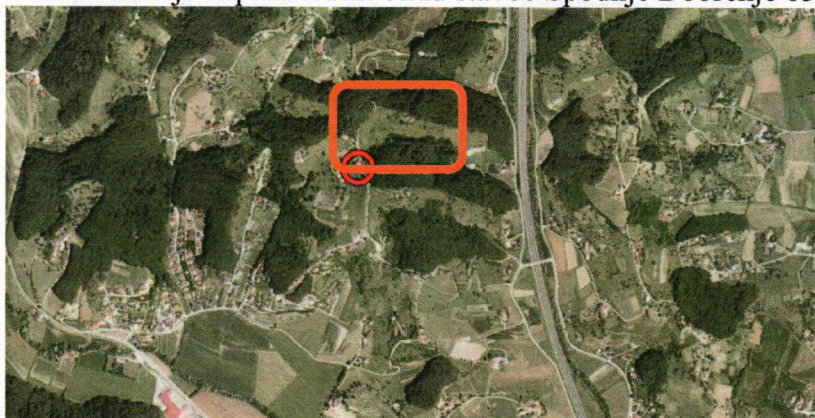
Ljubljana, 28. 9. 2024

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA ZA GRADBENO STROKO

SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO



Prikaz lokacije nepremičnin: blizu stavbe Spodnje Dobrenje 63



vir: Geopedia.si

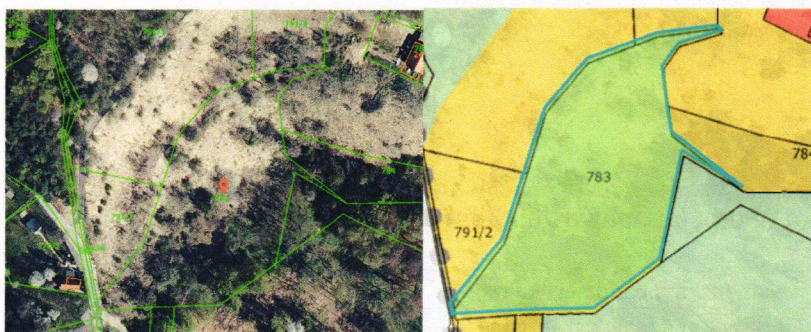
Prikaz podatkov katastra nepremičnin, k.o. Spodnje Dobrenje – 605 (vir: GURS RV) in namenske rabe (vir in vir legende: PISO):

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 773/1	najboljša kmetijska zemljišča: 70 % površine razpršene poselitve: 30 %	259	m2	ID 3664650
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 70,7% nedoločena raba: 29,3%		%	BT: 36



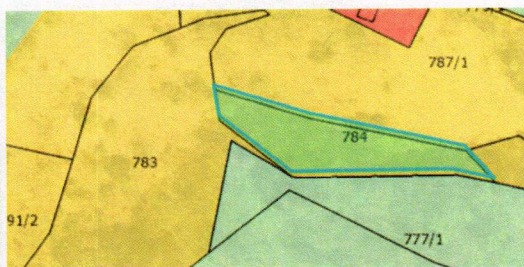
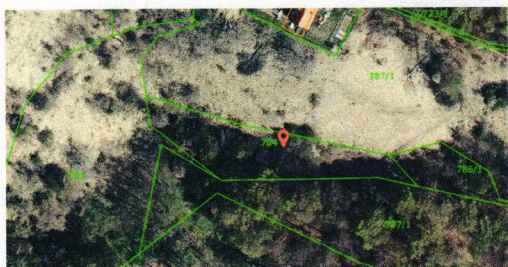
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 783	najboljša kmetijska zemljišča	7.342	m2	ID 1648396
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 71,5% gozdna zemljišča: 28,5%		%	BT: 36



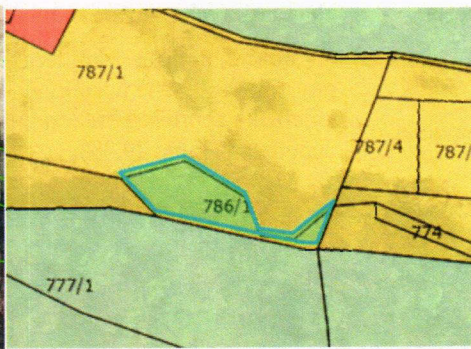
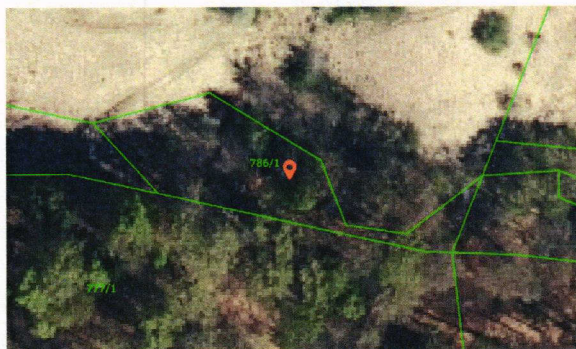
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 784	najboljša kmetijska zemljišča	1.946	m2	ID 1145413
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 55,4% gozdna zemljišča: 44,6%		%	BT: 36



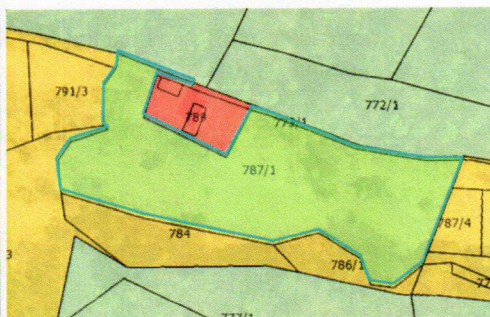
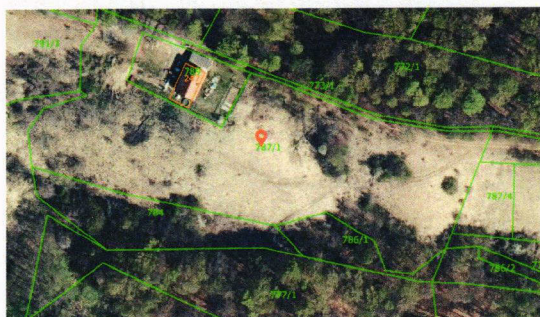
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 786/1	najboljša kmetijska zemljišča	827	m2	ID 1313268
	ni urejena	gozdna zemljišča: 86,7% , kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 13,3%			BT: 36



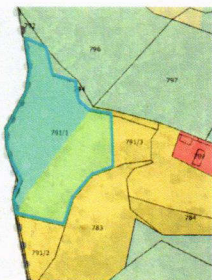
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 787/1	površine razpršene poselitve: 1 % naiboliša kmetijska zemljišča: 99 %	10.638	m2	ID 3832268
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 90,9% nedoločena raba: 2,8%, gozdna zemljišča: 6,3%			BT: 36



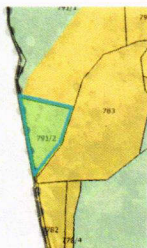
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 791/1	najboljša kmetijska zemljišča: 45 % gozdna zemljišča: 55 %	10.839	m2	ID 3160551
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 40,6% nedoločena raba: 4,9%, gozdna zemljišča: 54,5%			BT: 33



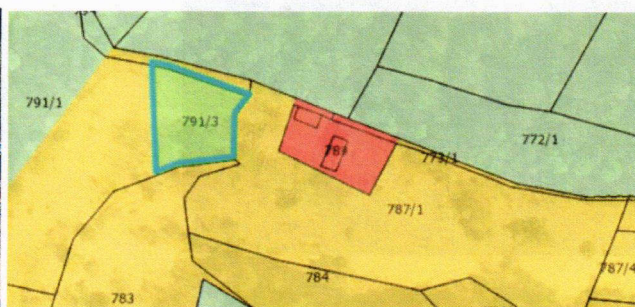
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 791/2	najboljša kmetijska zemljišča	1.773	m2	ID 3496502
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 93,1% nedoločena raba: 6,9%			BT: 34



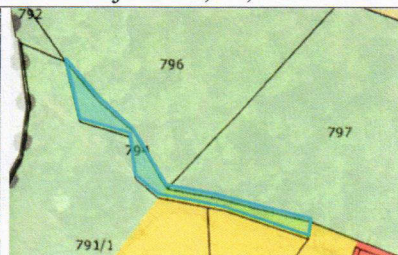
Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 791/3	najboljša kmetijska zemljišča	1.539	m2	ID 4671532
	ni urejena	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov: 92,7%, nedoločena raba: 7,3%			BT: 32



Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

	Parcela	Namenska raba/ dejanska raba			ID / BT
parcela	605 794	najboljša kmetijska zemljišča: 43 %, gozdna zemljišča: 57%	770	m2	ID 5007374
	ni urejena	gozdna zemljišča: 92,8%, nedoločena raba: 7,2 %			BT: 31



Varovanja in omejitve: Erozijska območja: opozorilno območje - strogo varovanje

Fotografije z ogleda:

