



CENITVENO POROČILO

O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN – NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Opr. št. VL 11290/2021

Kmetijsko zemljišče



08. september, 2021





PREDMET OCENJEVANJA

Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na kmetijskem zemljišču, parc. števil.
13,333,334,338,340/1,341/1,374,375,377,446/4,448,449,450,454/2,455,671/1,14,15,340/2, k.o. 751 Črešnjevec

LASTNIK

UROŠ PAHIČ, Črešnjevec 109, Slovenska Bistrica

NAROČNIK

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica

CENILEC - OCENJEVALEC

Miroslav Lešnik, ing.agr., sodni cenilec, strokovno področje kmetijstvo, kmetijska zemljišča, kmetijstvo splošno, št. odločbe:
165-04-111/02, Ministrstva za pravosodje.

Datum ocenjevanja

08.09.2021

Datum poročila

08.09.2021



POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
Izvršilni oddelek
Okrajna sodnica, ga. **Natalija Horvat-Medved**

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin oz. pravic na nepremičnini, podrejeno pa vrednost lastninskega deleža pravic, v izvršilni zadevi opr.št. VL 11290/2021

upnika:
ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana,

proti dolžniku:
1.) UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče na parc.št. 13,333,334,338,340/1,341/1,374,375,377,446/4,448,449,450,454/2,455,671/1,14,15,340/2, k.o. 751 Črešnjevce .
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Lastninska pravica do $\frac{1}{4}$ celote
Namen ocenjevanja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin
TRŽNA VREDNOST (EUR)	219.385,00
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost po posamezni parceli je prikazana v tabeli na strani 13.
Možnost trženja oz. prodaje po delih glede višje cene ali hitrejšega poplačila	Menim, da bi s prodajo delov ocenjevanega kmetijskega zemljišča, sklop dveh parcel 454/2 + 455 ali sklop treh parcel 446/4+449+450, lahko dosegli hitrejšo poplačilo upnikov, brez dodatnih stroškov, kar nebi vplivalo na zmanjšanje tržne vrednosti ostalih nepremičnin.

Po veljavnih planskih dokumentih občine Slovenska Bistrica je zemljišče, ki je predmet tega ocenjevanja, opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, razen parce 13,14 in 349/2, ki so v delu tudi stavbna zemljišča.

Cenitev nepremičnine sem opravil v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2013, ki so v veljavi od 1.1.2014 (MSOV 230 Pravice na nepremičninah, ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

Glede na namen določanja vrednosti sem za vrednotenje zemljišča uporabil metodo primerjave prodaj. Metoda je oprta na dejansko realizirane prodaje posesti. Dejansko realizirane prodaje so primerjane z ocenjevano posestjo. V postopku primerjave so razlike med primerljivimi in ocenjevano posestjo opravljene s prilagoditvami. Rezultat prilagoditev je ocena vsake posamezne prilagodljive posesti, kakor, da bi vsaka od teh ustrezala v glavnih lastnostih ocenjevani posesti. Za ocenjevanje po metodi primerjave prodaj, je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

Poročilo je predano naročniku v enem izvodu v elektronski obliki, v .pdf formatu. Specificiran stroškovnik za odmero nagrade in povrnitev stroškov je priloga tega cenitvenega poročila, pravtako v elektronski obliki v .pdf. formatu.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin ponovno povabili k sodelovanju.



Cenilec:
Miroslav LEŠNIK, ing. agr.



KAZALO

PREDMET OCENJEVANJA	1
POVZETEK CENITVENEGA POROČILA	2
KAZALO	3
1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA	4
1.1 Naročnik poročila	4
1.2 Lastnik nepremičnin	4
1.3 Namen ocenjevanja	4
1.4 Podlaga vrednosti	4
1.5 Standardi ocenjevanja vrednosti	4
1.6 Uporabljeni viri podatkov in informacij	4
1.7 Datum ogleda	4
1.6 Datum ocenjevanja	5
1.8 Datum poročila	5
1.11 Definicije nekaterih pojmov	5
2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN	6
2.1 Pravno stanje	6
2.2 Podatki GURS	7
2.3 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe	8
3. ANALIZA OBČINE	9
4. PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA	9
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI	10
6. REKAPITULACIJA	13
7. PRILOGE	14
7.1 Izjava ocenjevalca	14
7.2 Posnetki obravnavanih nepremičnin	15



1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

1.1 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

1.2 Lastnik nepremičnin

Lastnik predmetnih nepremičnin je UROŠ PAHIČ, Črešnjevca 109, Slovenska Bistrica, do 1/1 celote

1.3 Namen ocenjevanja

Podati oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine, ki jo bo naročnik uporabil pri določitvi cene zemljišča zaradi morebitne prodaje, v izvršilni zadevi, zaradi izterjave dolga. Zemljišče se ocenjuje kot bremen prosto.

1.4 Podlaga vrednosti

Ocenjena vrednost v tej cenitvi je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja. Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017, opredeljena kot »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«.

1.5 Standardi ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), ki vključuje tudi Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur. l. RS, št. 56/2001) in Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2017 (International Valuation Standards 2017).

Doktrina ocenjevanja nepremičnin upošteva sledeča načela:

- načela, ki temeljijo na zaznavanjih uporabnikov (koristnost, substitucija, pričakovanje),
- načela, povezana z zemljiščem in izboljšavami (presežna produktivnost, mejna produktivnost,
- načelo naraščajočih in padajočih donosov,
- načelo ravnotežja, (ekonomski obseg, ekonomska delitev),
- načela, povezana s tržnim okoljem (odvisnost, ustreznost, ponudba in povpraševanje, konkurenca),
- načelo najgospodarnejše uporabe.

1.6 Uporabljeni viri podatkov in informacij

Za oceno vrednosti sem uporabil sledeče vire podatkov in informacij:

- spletni portal e-Prostor (vpogled v zemljiški kataster za registrirane uporabnike),
- elaborat zemljiško katastrske podatke (parcelacije, ureditve mej), GURS
- spletni portal e-Sodstvo (vpogled v zemljiško knjižno stanje nepremičnine),
- lokacijska informacija občine Slovenska Bistrica, vpogled na spletu (Piso)
- spletni portal PISO za občino Slovenska Bistrica.

1.7 Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 06.09.2021.



1.6 Datum ocenjevanja

Datum vrednotenja nepremičnin je 08.09.2021.

1.8 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 08.09.2021.

1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine

Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin, upravnih organov in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana nepremičnina in primerljive posesti. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolгови.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

Posebni omejitveni pogoji

- Podatki o površini zemljiških parcel so povzeti po podatkih zemljiškega katastra. ZK izpiski iz Informacijskega sistema ZK so bili vpogledani na dan ocenjevanja.
- Ogled nepremičnine na terenu je bil opravljen, ker iz javno dostopnih baz in evidenc prostorskih podatkov ni razvidno, ali so bile na predmetnem zemljišču opravljene izboljšave.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez kakršnihkoli bremen najemnega razmerja.
- V ocenjeni vrednosti pravic na nepremičnini ni vključen davek ob transakciji (DDV oz. davek na promet nepremičnin).
- Bременa na nepremičnini, če obstajajo, so v poročilu podana v skrajšani obliki. Za natančnejše informacije je potrebno pogledati elektronske zk izpiske.
- Vpliv geološke sestave zemljišča, obremenitve okolja, naravne in kulturne dediščine niso elementi ocene vrednosti v tem poročilu.
- Veljavno je le originalno podpisano poročilo s strani avtorjev.

1.11 Definicije nekaterih pojmov

Nepremičnina je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

Posest – so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom (nepremičnino) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).



Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic: (a) nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev; (b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določilih najemne pogodbe; (c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

Pravice na nepremičninah so lahko v skupni lastnini, pri čemer imajo vsi lastniki pravico razpolaganja z vsemi pravicami na nepremičninah, ali v solastnini, pri čemer ima vsaka stranka pravico razpolaganja z določenim sorazmernim deležem celotne pravice. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše možni način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (Stvarnopravni zakonik, UL 87/2002, 17.10.2002).

Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

Vrednost ni dejstvo, pač pa mnenje o: (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

Zemljišče je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo, ki se razteza do središča zemlje, in prostor nad njo, ki se razteza do neba. Lastništvo zemljišča in pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje določene države (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 8. izdaja).

2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

2.1 Pravno stanje

Ime in šifra k.o.	Parc.št.	Lastništvo
751 Črešnjevce	686/358	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	13	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	14	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	15	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	333	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	334	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	338	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	340/1	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	340/2	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	341/1	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	374	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	375	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	377	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	446/4	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	448	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	449	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	450	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	454/2	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	455	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote
751 Črešnjevce	671/1	UROŠ PAHIČ, Črešnjevce 109, Slovenska Bistrica, do 1/4 celote



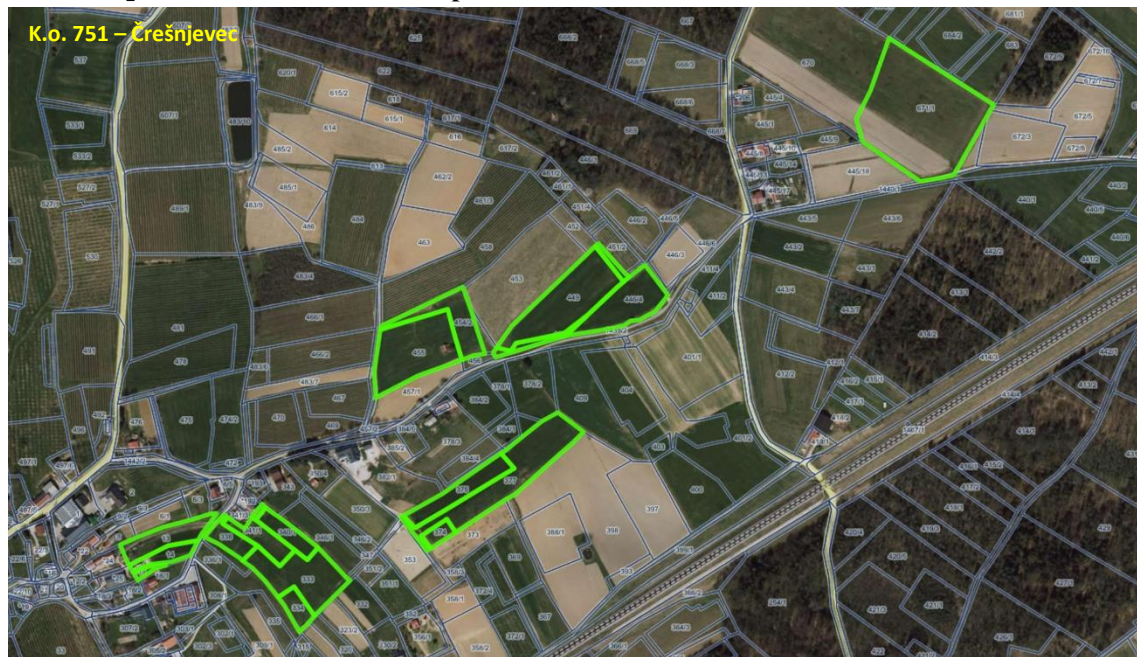


2.2 Podatki GURS

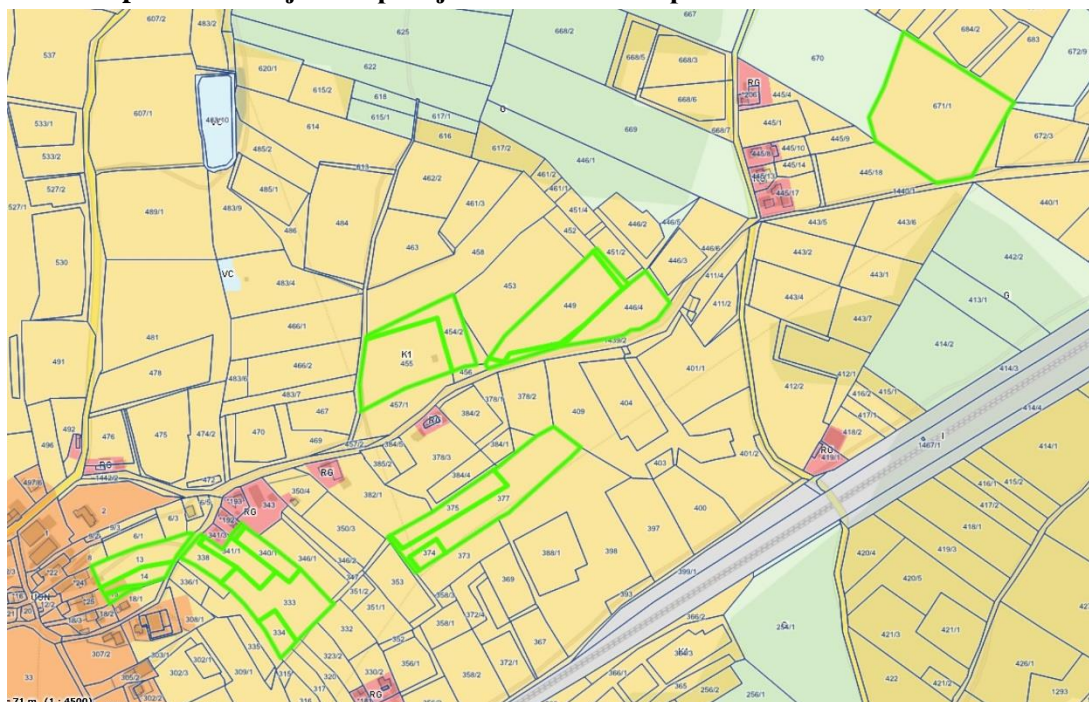
št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka parcele	površina m ²	boniteta	primarna nam.raba
1	751	ČREŠNJEVEC	13	3323	52	kmetijska zemljišča (100%)
2	751	ČREŠNJEVEC	14	1410	52	kmetijska zemljišča (76%)
3	751	ČREŠNJEVEC	15	428	52	stavbna zemljišča (92%)
4	751	ČREŠNJEVEC	333	6279	55	kmetijska zemljišča (100%)
5	751	ČREŠNJEVEC	334	1331	55	kmetijska zemljišča (100%)
6	751	ČREŠNJEVEC	338	1670	52	kmetijska zemljišča (100%)
7	751	ČREŠNJEVEC	340/1	1867	51	kmetijska zemljišča (100%)
8	751	ČREŠNJEVEC	340/2	140	47	stavbna zemljišča (91%)
9	751	ČREŠNJEVEC	341/1	2262	55	kmetijska zemljišča (100%)
10	751	ČREŠNJEVEC	374	802	25	kmetijska zemljišča (100%)
11	751	ČREŠNJEVEC	375	3509	45	kmetijska zemljišča (100%)
12	751	ČREŠNJEVEC	377	8938	47	kmetijska zemljišča (100%)
13	751	ČREŠNJEVEC	446/4	5303	55	kmetijska zemljišča (100%)
14	751	ČREŠNJEVEC	448	795	55	kmetijska zemljišča (100%)
15	751	ČREŠNJEVEC	449	8619	50	kmetijska zemljišča (100%)
16	751	ČREŠNJEVEC	450	448	55	kmetijska zemljišča (100%)
17	751	ČREŠNJEVEC	454/2	3780	52	kmetijska zemljišča (100%)
18	751	ČREŠNJEVEC	455	8297	50	kmetijska zemljišča (100%)
19	751	ČREŠNJEVEC	671/1	20010	43	kmetijska zemljišča (100%)

Vir: GURS, dostop za registrirane uporabnike

Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin



Ortofoto posnetek vključeno plastjo namenska raba prostora



Ocenjevale nepremičnine se nahajajo v samem naselju in na obronku naselja Črešnjevec v bližini ali neposredno ob objektih aslova dolžnika, sicer pa na štirih ločenih lokacijah.

Teren zemljišč je raven do blago nagnjen, obvladljiv z vso kmetijsko mehanizacijo. Dostop do vseh obravnavanih nepremičnin je urejen po asfaltiranih utrjenih cestah. Zemljišče je v večini skupne površine v obdelavi kot travnine, ki ga je možno vedno prevesti v njivsko rabo.

Ocenjujem, da je večina ocenjevanih nepremičnin zanimiva oz. ima dobre lastnosti za morebitne manjše naložbene projekte.

2.3 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe

Po MSOV 2017 je tržna vrednost odraz najgospodarnejše rabe ocenjevale nepremičnine, to je tista raba, ki je fizično mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

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

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

a- Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča

Po veljavnih prostorskih aktih Občine Slovenska Bistrica je zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, po osnovni namenski rabi opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče, K1.

Na bmočju, kjer se nahaja zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, veljajo sledeči prostorski akti:

- Dolgoročni plan – prostorski del občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000 ter srednjeročni plan za območje nove občine Slovenska Bistrica (Uradni list SRS št. 27/85 in 25/87 ter Uradni list RS št. 42/92, 35/94, 35/96, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejetju prostorsko ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica, (Uradni list Republike Slovenije št. 53/2011).

b- Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišča

Ocenjujem, da ne obstaja razumna verjetnost za spremembo obstoječih predpisov o uporabi zemljišča.

c- Razmere na trgu nepremičnin

Povpraševanje po kmetijskem zemljišču v ožji in širši okolici obstaja in je precejšnje.

d- Fizična prilagodljivost nepremičnine

Nepremičnina na parceli 13, 14 in 338 je srednjeročno (5 do 10 let), v delu oz. celoti, prostorsko ustrezna za morebitno spremembo namembnosti glede na sedanjo namensko rabo – K1 in delno že RG.

e- Predvidene spremembe v soseski

Spremembe še niso predvidene.

f- Najboljša uporaba nepremičnine

Na podlagi zgoraj navedenega menim, da je najboljša uporaba zemljišča v zatečenem stanju dosežena.

Namenska raba	površina zemljišča m ²
I. območje kmetijskih zemljišč	1152
II. območje gozda	000
III. UON – RG	1353
Skupaj	2505

Vir: eZK, Vpogled v PISO, stanje po OPN Občine Slovenska Bistrica, namenska raba zemljišča

Ocena vrednosti je izdelana skladno z namensko rabo, ki je tudi najgospodarnejša.

3. ANALIZA OBČINE

Slovenska Bistrica

Občina je z 260,1 km² po površini največja občina v Podravju. Po gostoti naseljenosti se z 96,8 prebivalcev na km² uvršča med redkeje naseljena območja v Sloveniji. Obsega 80 naselij, razdeljenih v 15 krajevnih skupnosti, ki so v skladu z določili statuta občine Slovenska Bistrica opredeljene kot pravne osebe javnega prava. Strukturne danosti območja se kažejo v reliefno močno razgibanem področju z velikimi višinskimi razlikami, ki obsega visoke ter strme lege, gričevja in doline. Za ravnine je značilna

intenzivna kmetijska raba, koncentracija prebivalstva in križišče infrastrukture. Hkrati se na ravninskem delu prepletajo vodovarstvena območja. Značilnost območja in ena od konkurenčnih prednosti občine je visoka stopnja ohranjenosti narave in biotska raznovrstnost, ki se med drugim odraža v precejšnjem deležu ekološko pomembnih območij ozemlja v omrežju Nature 2000, zavarovanih območjih ter v bogastvu in raznovrstnosti naravnih vrednot.

V dolini Ložnice in Bistrica sta najbolj razvita poljedelstvo in živinoreja, na obronkih i vinogradništvo, gozdarstvo pa poleg eko pridelave mleka in krušnih žit prednjači na Pohorju.

Občina Slovenska Bistrica je odlično prometno-geografsko pozicionirana, saj se mesto Slovenska Bistrica nahaja tik ob avtocesti A1 Šentilj – Koper. Lokacija mesta nudi relativno hiter dostop do Maribora, Ptuja, Celja ter dalje v smeri Ljubljane. Slovenska Bistrica leži na nadmorski višini 275 m in ima 7800 prebivalcev.

4. PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Povzetek iz poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2020

Epidemija Covid-19 je po vsem svetu v vseh pogledih zaznamovala preteklo leto. Odločilno je vplivala tudi na dejavnost nepremičninskega trga pri nas. Normalno nepremičninsko trgovanje je bilo zaradi državnih ukrepov za zaježitev epidemije najprej onemogočeno v času prve razglasitve epidemije spomladi, nato pa še od razglasitve drugega vala epidemije oktobra do sredine letošnjega februarja.

Število evidentiranih transakcij z zemljišči,
Slovenija, letno 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zemljišča za gradnjo stavb	3.828	4.861	5.358	5.429	5.633	5.796
Kmetijska zemljišča	7.454	8.135	8.497	8.441	9.087	7.939
Gozdna zemljišča	2.284	2.543	2.787	2.990	3.370	2.788

Opombe:

- za eno transakcijo določene vrste zemljišča šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet iste kupoprodajne pogodbe,



- kot kmetijska zemljišča so upoštevana zemljišča za kmetijsko rabo, vključno s trajnimi nasadi.

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo leta 2020 število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč za okoli 15 odstotkov manjše kot leta 2019.

Kmetijska zemljišča

Kljub občutnemu upadu števila transakcij tudi vpliva epidemije na cene kmetijskih zemljišč v prvem polletju leta 2020 ni bilo zaznati.

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

KAZALNIK /	2018_I	2018_I	2019_I	2019_II	2020_I
POLLETJE	I	I	I	I	I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
Cena (€/m²)	1,44	1,49	1,54	1,63	1,82
Površina (m ²)	5600	5400	5600	5700	5900

Opombi:

- Upoštevana so prodana kmetijska zemljišča, brez trajnih nasadov;

- Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

Cene kmetijskih zemljišč na ravni države v zadnjih treh letih postopoma naraščajo. V prvi polovici leta 2020 se je njihova rast celo pospešila. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila tako za 12 odstotkov višja kot v drugem polletju 2019 in 18 odstotkov višja kot vsezonsko primerljivem prvem polletju 2019.

Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-leto-2020/>

5. OCENJEVANJE VREDNOSTI

5.1 Načini in metode ocenjevanja :

a.) Nabavnovrednostni način

- temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Ta način upošteva možnosti, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi drugo premoženje, ki je takorekoč enako originalu, ali pa daje enako korist.

b.) Način primerljivih prodaj

- je najbolj zanesljiva in direktna metoda vrednotenja zemljišč, če so na razpolago podatki o prodajah primerljivih zemljišč t.j. podobnih zemljišč na bližnji oz. primerljivi lokaciji.

V postopku je formalno potrebno:

- pridobiti ustrezne podatke o pred kratkim opravljenih prodajah primerljivih posesti
 - preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki, v stečajnih postopkih, zaradi možnosti hipotekarne zapestbe ali katerega koli drugega razloga, ki poraja dvom o poštenosti tržni vrednosti transakcije
 - prilagoditi razlike med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino
- Metoda primerjav je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, če so na razpolago ustrezni podatki o prodajah primerljivih zemljišč.

c.) Dohodkovni – na donosu zasnovan način

- temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo

Smernice tržnega vrednotenja nepremičnin - kmetijskih zemljišč, objavljene na spletni strani ZSIC-kmet,

<http://www.zdruzenje-sickmet.si/> in se uporabljajo od 01.01.2018 naprej.

5.2 Izbran način oz. metoda ocenjevanja:

Način primerljivih tržnih prodaj

Predpostavka tega načina je, da racionalni investitor oziroma kupec ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Ta način je ob zadostni količini tržnih podatkov večinoma najprimernejši za določanje tržne vrednosti predvsem tistih nepremičnin, ki se pogosto prodajajo na trgu.



V postopku ocenjevanja po načinu tržnih primerjav je najprej definiran segment trga, kamor spada ocenjevana nepremičnina, nato so poiskane in preverjene pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti. Prodajna cena primerljivih posesti je prilagojena zaradi razlik do obravnavanega premoženja. Enote primerjave se spreminjajo glede na vrsto in uporabnost nepremičnine.

Primerljive že prodane posesti morajo biti in so v resnici primerljive z obravnavanim premoženjem, in sicer glede na čas prodaje, gospodarske razmere, namembnost in fizične značilnosti. Najpomembnejše pa je, da veljajo za primerljive nepremičnine enaki pogoji glede ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino. Upoštevane so le transakcije, ki so bile opravljene med neodvisnim kupcem in prodajalcem, kar pomeni, da ni bilo nikakršnih pritiskov na katero izmed strank, da sta bili obe stranki povprečno obveščeni in sta ravnali ekonomsko racionalno ter da je bilo plačilo financirano na običajen način.

Ko so pregledane značilnosti ocenjevane in primerljivih nepremičnin, so ocenjene prilagoditve in postavljen je model, katerega rezultat je popravljena prodajna cena primerljivih nepremičnin. Popravki se nanašajo na tržno ovrednotene prilagoditve v značilnostih do ocenjevane nepremičnine. Z modelom je torej ocenjena cena primerljivih nepremičnin, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana.

5.1.2 Ocena vrednosti po načinu tržnih primerjav

Seznam ocenjevanih nepremičnin

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka parcele	površina m2	boniteta	primarna nam.raba	ocenjena površina m2
1	751	ČREŠNJEVEC	13	3323	52	kmetijska zemljišča (100%)	3323
2	751	ČREŠNJEVEC	14	1410	52	kmetijska zemljišča (76%)	1072
3	751	ČREŠNJEVEC	15	428	52	stavbna zemljišča (92%)	34
4	751	ČREŠNJEVEC	333	6279	55	kmetijska zemljišča (100%)	6279
5	751	ČREŠNJEVEC	334	1331	55	kmetijska zemljišča (100%)	1331
6	751	ČREŠNJEVEC	338	1670	52	kmetijska zemljišča (100%)	1670
7	751	ČREŠNJEVEC	340/1	1867	51	kmetijska zemljišča (100%)	1867
8	751	ČREŠNJEVEC	340/2	140	47	stavbna zemljišča (91%)	13
9	751	ČREŠNJEVEC	341/1	2262	55	kmetijska zemljišča (100%)	2262
10	751	ČREŠNJEVEC	374	802	25	kmetijska zemljišča (100%)	802
11	751	ČREŠNJEVEC	375	3509	45	kmetijska zemljišča (100%)	3509
12	751	ČREŠNJEVEC	377	8938	47	kmetijska zemljišča (100%)	8938
13	751	ČREŠNJEVEC	446/4	5303	55	kmetijska zemljišča (100%)	5303
14	751	ČREŠNJEVEC	448	795	55	kmetijska zemljišča (100%)	795
15	751	ČREŠNJEVEC	449	8619	50	kmetijska zemljišča (100%)	8619
16	751	ČREŠNJEVEC	450	448	55	kmetijska zemljišča (100%)	448
17	751	ČREŠNJEVEC	454/2	3780	52	kmetijska zemljišča (100%)	3780
18	751	ČREŠNJEVEC	455	8297	50	kmetijska zemljišča (100%)	8297
19	751	ČREŠNJEVEC	671/1	20010	43	kmetijska zemljišča (100%)	20010

Skupna površina ocenjevanega kmetijskega zemljišča znaša 78351 m2

Za ocenjevanje po metodi primerjave prodaj, je bilo na voljo dovolj podatkov o primerljivih prodajah.

Za ocenitev vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav so bile izbrane naslednje primerljive

ID posla	Datum uveljavitve	Vrsta prav.posla	Pogodbena cena	Šifra KO	KO	Parc. št.	Občina	Površina parcele	Povprečna cena €/m2	Prodani delež	Vrsta zemljišča
376.343	18.04.2018	ProTrg	70.998,70	751	ČREŠNJEVEC	1703	SLOVENSKA BISTRICA	30869	2,30	1/1	KmetRab
379.822	15.05.2018	ProTrg	23.845,50	751	ČREŠNJEVEC	1553	SLOVENSKA BISTRICA	10598	2,25	1/1	KmetRab
386.880	13.07.2018	ProTrg	18.000,00	751	ČREŠNJEVEC	1093,1094/1	SLOVENSKA BISTRICA	8788	2,05	1/1	KmetRab
386.900	13.07.2018	ProTrg	31.302,00	751	ČREŠNJEVEC	1097/1095/2,1094/2	SLOVENSKA BISTRICA	15651	2,00	1/1	KmetRab
415.233	13.02.2019	ProTrg	5.000,00	751	ČREŠNJEVEC	373	SLOVENSKA BISTRICA	4107	1,22	1/1	KmetRab
477.653	10.01.2020	ProTrg	26.000,00	751	ČREŠNJEVEC	965, 856,868,870,967	SLOVENSKA BISTRICA	11837	2,20	1/1	KmetRab



nepremičnine:

Vir: Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin – evidentirane realizirane tržne transakcije.

Preglednica s prilagoditvami lastnosti zemljišča, ki je predmet cenitve, s primerljivimi zemljišči.

PRIMERJAVE	A		B		C		D	
Šifra posla	379822		386880		386900		477653	
Šifra k.o.	751		751		751		751	
Imek.o.	Črešnjevec		Črešnjevec		Črešnjevec		Črešnjevec	
Prodajna cena (€)	23.845,50		18.000,00		31.302,00		26.000,00	
Vir podatka	CGS Cenilci		CGS Cenilci		CGS Cenilci		CGS Cenilci	
Datum transakcije	15.05.2018		13.07.2018		13.07.2018		10.01.2020	
Površina (m ²)	10.598,00		8.788,00		15.651,00		11.837,00	
Vrsta zemljišča	kmetijsko zemljišče		kmetijsko zemljišče		cesta-pot		kmetijsko zemljišče	
Namenska raba	Območja kmetijskih zemljišč (100 %)		Območja kmetijskih zemljišč (100 %)		Območja kmetijskih zemljišč (100 %)		Območja kmetijskih zemljišč (100 %)	
Delež prodaje	1/1		1/1		1/1		1/1	
Prodajna cena €/m ²	2,25		2,05		2,00		2,20	
Prilagoditve		Prilagoditev %		Prilagoditev %		Prilagoditev %		Prilagoditev %
Obseg pravic	enak		enak		enak		enak	
Datum prodaje		8		8		5		5
Prodajni pogoji	enaki		enaki		enaki		enaki	
Lokacija	slabša		slabša		slabša		slabša	
Površina (m ²)	2505							
Oblika	slabša	-5		-5		-5		-5
Lega	boljša	20	boljša	20		20	boljša	20
Dostop	boljši	15	boljši	10	boljši	15	boljši	5
Raba	enaka	0	enaka	0	enaka	0	enaka	0
Končna prilagoditev		38	0	33	0	35	0	25
INDIKACIJA (€/m ²)		3,11		2,72		2,70		2,75
PONDER %		25		25		25		25
VREDNOST (€/m ²)	2,82							

Zaokroženo: 2,80€/m²

Usklajena primerljiva vrednost : **2,80 €/m²**.

IZRAČUN

Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc.št.	Površina m ²	€/m ²	Vrednost € do 1/1 celote
751	Črešnjevec	13,333,334,338-del,340/1,341/1,374,375,377,446/4, 448,449,450,454/2,455,671/1,14-del,15-del,340/2-del	78351	2,80	219.382,80
Skupna vrednost EUR:					219.382,80

Vrednost pravic na nepremičnini - celotne posesti - po načinu tržnih primerjav (EUR) zaokroženo

219.385,00

Z besedo/dvestodevetnajstisočtristopetinosdesetEuro/





Vrednost nepremičnin po posameznih parcelah

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	primarna	ocenjena	cena	vrednost
			parcele	m2		nam.raba	površina m2	€/m2	€
1	751	ČREŠNJEVEC	13	3323	52	kmetijska zemljišča (100%)	3323	2,80	9.304,40
2	751	ČREŠNJEVEC	14	1410	52	kmetijska zemljišča (76%)	1072	2,80	3.000,48
3	751	ČREŠNJEVEC	15	428	52	stavbna zemljišča (92%)	34	2,80	95,87
4	751	ČREŠNJEVEC	333	6279	55	kmetijska zemljišča (100%)	6279	2,80	17.581,20
5	751	ČREŠNJEVEC	334	1331	55	kmetijska zemljišča (100%)	1331	2,80	3.726,80
6	751	ČREŠNJEVEC	338	1670	52	kmetijska zemljišča (100%)	1670	2,80	4.676,00
7	751	ČREŠNJEVEC	340/1	1867	51	kmetijska zemljišča (100%)	1867	2,80	5.227,60
8	751	ČREŠNJEVEC	340/2	140	47	stavbna zemljišča (91%)	13	2,80	35,28
9	751	ČREŠNJEVEC	341/1	2262	55	kmetijska zemljišča (100%)	2262	2,80	6.333,60
10	751	ČREŠNJEVEC	374	802	25	kmetijska zemljišča (100%)	802	2,80	2.245,60
11	751	ČREŠNJEVEC	375	3509	45	kmetijska zemljišča (100%)	3509	2,80	9.825,20
12	751	ČREŠNJEVEC	377	8938	47	kmetijska zemljišča (100%)	8938	2,80	25.026,40
13	751	ČREŠNJEVEC	446/4	5303	55	kmetijska zemljišča (100%)	5303	2,80	14.848,40
14	751	ČREŠNJEVEC	448	795	55	kmetijska zemljišča (100%)	795	2,80	2.226,00
15	751	ČREŠNJEVEC	449	8619	50	kmetijska zemljišča (100%)	8619	2,80	24.133,20
16	751	ČREŠNJEVEC	450	448	55	kmetijska zemljišča (100%)	448	2,80	1.254,40
17	751	ČREŠNJEVEC	454/2	3780	52	kmetijska zemljišča (100%)	3780	2,80	10.584,00
18	751	ČREŠNJEVEC	455	8297	50	kmetijska zemljišča (100%)	8297	2,80	23.231,60
19	751	ČREŠNJEVEC	671/1	20010	43	kmetijska zemljišča (100%)	20010	2,80	56.028,00
							78351		219.384,03

6. REKAPITULACIJA

Za oceno tržne vrednosti pravic na predmetnih nepremičninah je bil uporabljen najustreznejši način za oceno vrednosti.

Način tržnih primerjav (EUR)	Tržna vrednost (EUR)
219.385,00	219.385,00

ZAKLJUČEK

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičninah parc.št. 13,333,334,338-del,340/1,341/1,374,375,377,446/4,448,449,450,454/2,455,671/1,14-del,15-del,340/2-del, vse k.o. 751 Črešnjevec, v lasti: UROŠ PAHIČ, Črešnjevec 109, Slovenska Bistrica, do 1/1 celote, ugotovljena z načinom tržnih primerjav, za potrebe izvršilnega postopka, na dan 08.09.2021:

219.385,00€

Slovenska Bistrica, 08.09.2021.



CENITEV OPRAVIL:
Miroslav LEŠNIK, ing.agr.
cenilec kmetijske stroke
Prešernova 2, 2310 Slovenska Bistrica





7. PRILOGE

7.1. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, 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 omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani neodvisno in izdelani skladno s standardi
- cenilec je opravil osebni vizualni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni nihče izvedencu-cenilcu nudil pomembne strokovne pomoči.

Slovenska Bistrica, 08.09.2021.



7.2. Posnetki obravnavanih nepremičnin





06.09.2021

