



7

CENITVENO POROČILO TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN- OCENA PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Opr. št. I 310/2017

k.o. 724 Gorica

Kmetijsko zemljišče



Slovenska Bistrica,
15 . julij, 2021





POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
Izvršilni oddelek
Okrajni sodnik mag. Jaka KRANJČEVIČ

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin oz. pravic na nepremičnini, na dan ocenitve, v izvršilni zadevi opr.št. I 310/2017 pri Okrajnem sodišču v Mariboru, upnika:

1. ŠTEFAN FRANGEŽ, Trniče 14, Marjeta na Dravskem polju, ki ga zastopa odvetnica mag. Andreja Dajčman, Barvarska ulica 7, Maribor,

zoper dolžnika:

2. JOŽEF TRČKO, Spodnje Jablane 23, Cirkovce

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče na parc.št. 346/1 in 116, k.o. 724 Gorica
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Solastniški delež na obeh parcelah do 93/1120 celote.
Namen vrednotenja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – pravic na nepremičnini v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja:	15.07.2021
TRŽNA VREDNOST solastniških deležev	5.283,72 €
Tržna vrednost solast. deležev v posamezni parceli	Tržna vrednost po posamezni parceli je podana v IZRAČUNU na strani 12.

Poročilo je predano naročniku v treh tiskanih izvodih. v elektronski obliki, Specificiran stroškovnik za odmero nagrade in povrnitev stroškov je predan sodišču kot priloga tega cenitvenega poročila, pravitako v tiskani obliki.

V kolikor imate glede poročila kakršnakoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

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





KAZALO

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA.....	2
1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA.....	4
1.1 Predmet vrednotenja.....	4
1.2 Naročnik poročila.....	4
1.3 Lastnik nepremičnin.....	4
1.4 Namen vrednotenja.....	4
1.5 Podlaga vrednosti.....	4
1.6 Standardi ocenjevanja vrednosti.....	4
1.7 Datum vrednotenja.....	4
1.8 Datum ogleda.....	4
1.9 Datum poročila.....	4
1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine.....	5
1.11 Definicije nekaterih pojmov.....	5
1.12 Cenilec - ocenjevalec.....	6
2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN.....	7
2.1 Pravno stanje.....	7
2.2 Podatki GURS.....	7
2.3 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe.....	8
3. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA.....	8
4. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN.....	9
4.1 Načini in metode ocenjevanja.....	9
4.2 Izbira načina ocenjevanja.....	10
5. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.....	10
Izbrane primerljive prodaje kmetijskih zemljišč.....	11
6. IZRAČUN.....	12
7. PRILOGE.....	13
7.1. Izjava ocenjevalca.....	13
7.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin.....	14





1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

1.1 Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je tržna vrednost pravic na nepremičninah, ki so podrobneje predstavljene v točki 2. Opis in analiza nepremičnin.

1.2 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Mariboru.

1.3 Lastnik nepremičnin

Lastnik - solastnik predmetnih nepremičnin je JOŽEF TRČKO, Spodnje Jablane 23, Cirkovc, do 93/1120 celote.

1.4 Namen vrednotenja

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti pravic na predmetnih nepremičninah za potrebe naročnika v izvršilnem postopku.

1.5 Podlaga vrednosti

V tem poročilu se ocenjuje tržna vrednost.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2011, 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«.

1.6 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 2011 (International Valuation Standards 2011).

1.7 Datum vrednotenja

Datum vrednotenja nepremičnin je 15.07.2021.

1.8 Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 06.07.2021.

1.9 Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 15.07.2021.





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 n prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika ceditve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgi.
- 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.
- 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 ceditve 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).
- Breмена 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 2011).

Posest – so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom (nepremičnino) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011).

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 določenih 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 2011).

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoji, 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 2011).



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 2011).

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).

1.12 Cenilec - ocenjevalec

- Miroslav Lešnik, ing.agr., : imenovanje za sodnega cenilca za kmetijstvo, kmetijska zemljišča, kmetijstvo splošno, št. odločbe: 165-04-111/02, Ministrstva za pravosodje.



2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

2.1 Pravno stanje

Šifra in ime k.o.	Parc.št.	Lastništvo
724 GORICA	364/1	JOŽEF TRČKO, Spodnje Jablane 23, Cirkovce, do 93/1120 celote
724 GORICA	116	JOŽEF TRČKO, Spodnje Jablane 23, Cirkovce, do 93/1120 celote

2.2 Podatki GURS

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
724 GORICA	116	9315	NE	88,45	04.05.1999

Podatki o dejanski rabi parcele - veljavno stanje:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
10	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0

Prikaži podatke o dejanski rabi parcele - zgodovinsko stanje

Bonitetne točke	67
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]	9315

Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m ²]	Urejena parcela	Katastrski dohodek [EUR]	Datum zadnje spremembe
724 GORICA	364/1	14340	NE	148,53	04.05.1999

Podatki o dejanski rabi parcele - veljavno stanje:

Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
10	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0

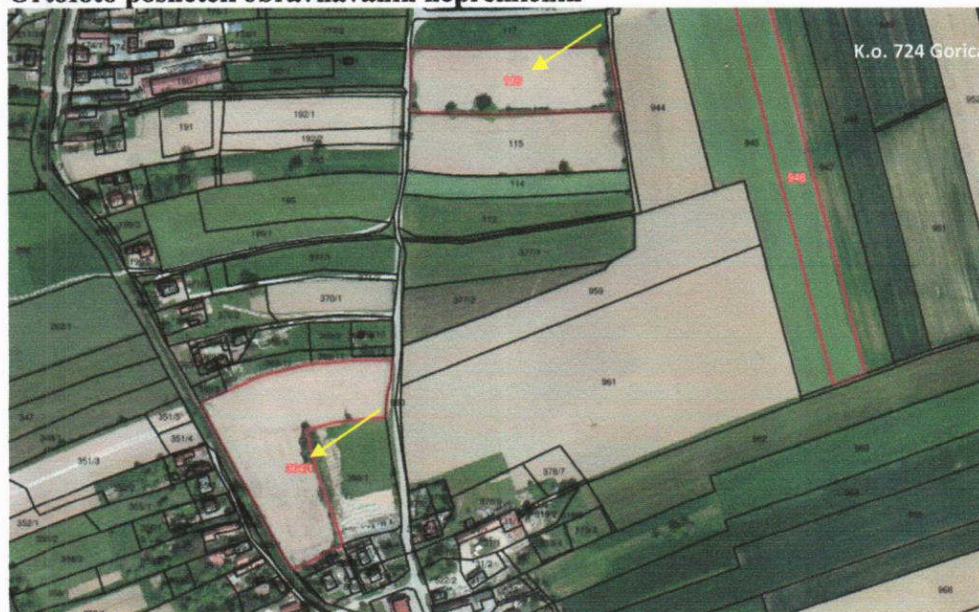
Prikaži podatke o dejanski rabi parcele - zgodovinsko stanje

Bonitetne točke	81
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m ²]	14340

Vir: GURS, dostop za registrirane uporabnike

Ocenjevani nepremičnini sta v njivski rabi z odličnim dostopom in glede obdelave v celoti strojno obvladljivi.

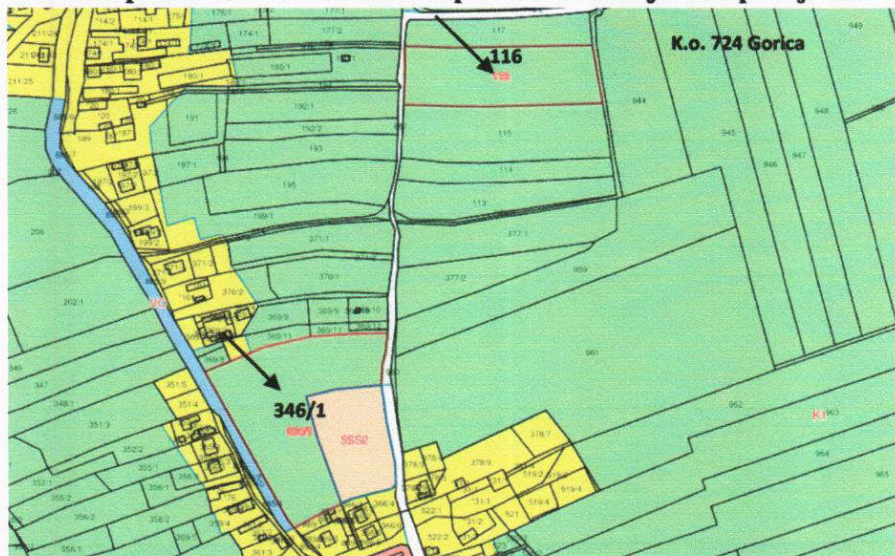
Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin



hu



Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin z vključeno plastjo namenska raba zemljišča



Vir: <http://race-ram.webgis.si/> – stanje julij, 2021.

2.3 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe

Po MSOV 2011 je tržna vrednost odraz najgospodarnejše rabe ocenjevane nepremičnine, to je tista raba, ki je fizično mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva.

Osnovna namenska raba za vsako od predmetnih zemljiških parcel je razvidna v poglavju 2.1 Pravno stanje. Površina predmetnih zemljišč, združena po namenski rabi skladno z veljavnimi prostorskimi akti občine Rače-Fram, je prikazana v spodnji tabeli, podroben vpogled pa v Potrdilu o namenski rabi prostora, ki ga poseduje naročnik.

Namenska raba

I - območje kmetijskih zemljišč	100%
G – območje gozda, U,	0%

Vir: eZK, Vpogled v PISO, stanje namenske rabe prostora po OPN Rače-Fram, 15.07.2021.

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

3. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Pregled nepremičninskega trga

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.

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2020

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 preliminarne 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_II	2019_I	2019_II	2020_I
POLLETJE					
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.

Tudi v letu 2019 je bila statistično najvišja cena kmetijskih zemljišč na Obalnem območju, čeprav tam zemlja ni najustreznejša za klasično kmetijsko proizvodnjo. Povprečna cena kmetijskih zemljišč v zadnjih petih letih je na Obali znašala 5,60 €/m². Deloma je tako visoka cena posledica tega, da iz statističnih vzorcev ni mogoče povsem izključiti spekulativnih nakupov zemljišč in nakupov relativno dražjih trajnih nasadov (vinogradi in oljčniki), deloma pa zaradi na splošno visokih cen zemljišč na Obali. Paradoksalno so cene kmetijskih zemljišč na Pomurskem območju, kjer so pogoji za kmetijstvo najboljše, tradicionalno med najnižjimi v državi, kar gre pripisati daleč največji ponudbi kmetijskih zemljišč in tudi na splošno nizki ravni cen zemljišč oziroma nepremičnin na tem območju. Je pa na rast slovenskih cen kmetijskih zemljišč v zadnjih štirih letih najbolj odločilno vplivala prav rast cen na Pomurskem območju, natančneje v najbolj kmetijskem delu Prekmurju, ki je bila rekordna.

Na Štajerskem so bile cene kmetijskih zemljišč enake slovenskemu povprečju (1,50 €/m²). Najnižje so bile cene kmetijskih zemljišč na Notranjskem (povprečna cena okoli 0,80 €/m²), pod povprečjem pa še v Posavju (1,00 €/m²), Pomurju (1,10 €/m²) in na Dolenjskem (1,20 €/m²).

Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-leto-2019/>

4. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

4.1 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 drug premoženje, ki je takorekoč enako originalu, ali pa daje enako korist.

b.) Način primerljivih prodaj

- je ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami. Upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.

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.

Standard vrednosti: Pri ocenjevanju je uporabljen standard **tržne vrednosti**.

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša, in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definicijo so vključeni naslednji pogoji, ki bi morali biti doseženi:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju
- cena predstavlja znesek, ki je nominalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.





Podlaga vrednosti - tržna vrednost (MSOV 1)

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

4.2 Izbira načina ocenjevanja

Za ocenjevanje tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine, sem glede na dejstvo, da je ustreznih realiziranih primerljivih pravnih poslov za širše območje obravnavane lokacije, v radiju radija 5 km dovolj, uporabil za oceno tržne vrednosti pravic metodo primerljivih prodaj.

Predpostavka 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. Ocena vrednosti nepremičnin

Prodaje kmetijskih zemljišč v okolici ocenjevane nepremičnine, radij 5 km s središčem v Spodnji Gorici:

Območje katastrskih občin na območju občine Rače-Fram	Velikost pregledanih vzorcev in obdobje	Povprečna cena za m2 pregledanih cen oz. podatkov
K.o. Gorica, K.o. Podova	od 7916 do 37963 m2, leti 2019 in 2020.	(od 1,90€/m2 do 3,46€/m2)

Prikazane so povprečne cene primerljivih kmetijskih zemljišč na območju občine Rače-Fram v radiju 5 km od ocenjevane lokacije, v zadnjih treh letih. Podatki so bili pridobljeni s pomočjo spletne aplikacije Sicgras Cenilec in spletne ponudbe www.nepremicnine.net, www.bolha.com, <http://www.agenti-nep.si>, <https://www.re-max.si>, [oglasna deska UEMaribor](https://www.oglasna.deska.UEMaribor).

Povprečne cene za m2 iz ponudb kmetijskih zemljišč so podane le kot indikacija vrednosti kmetijskih zemljišč.





Izbrane primerljive prodaje kmetijskih zemljišč:

Glede na to, da na vrednost kmetijskega zemljišča pomembno vpliva njegova lokacija in namenska raba, sem s pomočjo spletne aplikacije Sicgras Cenilec in ETN poiskal primerljiva zemljišča v bližnji okolici s podobno namensko rabo. Na tej podlagi sem izbral 4 primerljive prodaje in sicer:

Pravni posel #1: Pogodbena cena: 27.540 2,50 €/m²

Sklenitev posla: Marec 2021

Lokacija: BREZULA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 4.884 m²

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 6.132 m²

Pravni posel #2: Pogodbena cena: 50.000 € 2,28 €/m²

Sklenitev posla: September 2020

Lokacija: SPODNJA GORICA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 11.780 m²

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 10.169 m²

Pravni posel #3: Pogodbena cena: 33.000 € 2,06 €/m²

Sklenitev posla: December 2020

Lokacija: SPODNJA GORICA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 16.052 m²

Pravni posel #4: Pogodbena cena: 15.435 € 2,50 €/m²

Sklenitev posla: December 2020

Lokacija: SPODNJA GORICA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 6.174 m²

Pravni posel #5 Pogodbena cena: 18.022 € 1,80 €/m²

Sklenitev posla: November 2020

Lokacija: SPODNJA GORICA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 10.015 m²

Pravni posel #6: Pogodbena cena: 23.508 € 2,50 €/m²

Sklenitev posla: Oktober 2020

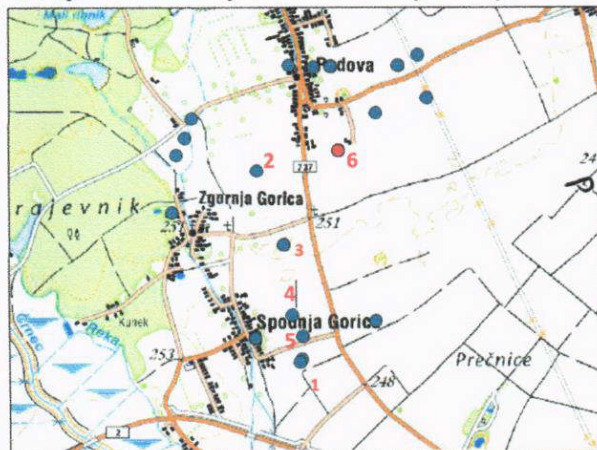
Lokacija: PODOVA

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 9.403 m²

Lokacije izbranih sklenjenih - realiziranih pravnih poslov



Vir: ETN, Evidenca trga nepremičnin, MOP in GURS <https://prostor3.gov.si/ETN-JV/>





6. IZRAČUN

OPIS	OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE #2	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE #3	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE #4	PRIMERLJIVO ZEMLJIŠČE #6
LOKACIJA	K.O. 724 Gorica	K.O. 724 Gorica	K.O. 724 Gorica	K.O. 724 Gorica	K.O. 724 Gorica
POVRŠINA m ²	23.655,00	21.949,00	16.052,00	6.174,00	9.403,00
PRODAJNA CENA €	/	50.000,00	33.000,00	15.435,00	23.508,00
CENA €/m ²	/	2,28	2,06	2,50	2,50
ČAS PRODAJE	/	mar.2020	dec.2020	dec.2020	okt.2020
PRILAGODITVE %					
- vpliv za lokacijo in lego	/	5,00	5,00	0,00	0,00
- vpliv za velikost površine	/	5,00	0,00	0,00	-5,00
- vpliv oblike zemljišča	/	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
- vpliv dostopnosti	/	20,00	-10,00	10,00	5,00
- vpliv časa prodaje	/	0,00	0,00	0,00	0,00
- vpliv ost.ugodnosti (možn.dod.rabe itd.)	/	5,00	5,00	5,00	5,00
SKUPNI VPLIV %	/	-25,00	-10,00	5,00	-5,00
VREDNOST €/m ²	/	2,85	2,26	2,38	2,63
PONDER	/	0,50	0,00	0,20	0,30
ZEMLJIŠČE €/m²	2,69				

Parc.št., šifra k.o., k.o.	Površina m ²	Cena €/m ²	Vrednost €
364/1, k.o. 724 Gorica	14340	2,69	38.574,60
116, k.o. 724 Gorica	9315	2,69	25.057,35
TV =	63.631,95		

Vrednost pravic na nepremičnini po
metodi tržih primerjav, do 1/1 celote, – zaokroženo

63.632,00€

Vrednost solastniškega deleža dolžnika:

parc.št. 364/1, k.o. 724 Gorica	JOŽEF TRČKO, Spodnje Jablane 23, Cirkovce, do 93/1120 celote	3.203,07 €
parc.št. 116, k.o. 724 Gorica	JOŽEF TRČKO, Spodnje Jablane 23, Cirkovce, do 93/1120 celote	2.080,65 €
Skupna tržna vrednost solastniških deležev dolžnika na dan ocenjevanja, 15.07.2021 =		5.283,72 €

Slovenska Bistrica, 15.07.2021.





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;
- nihče razen oseb navedenih v poročilu, pri izdelavi poročila ni izvedencu-cenilcu nudil strokovne pomoči.

Slovenska Bistrica, 15.07.2021.





7.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin



06.07.2021

hu

