

**CENITVENO POROČILO TRŽNE VREDNOSTI
NEPREMIČNIN-
OCENA PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**

**Kmetijsko zemljišče
K.o. 765 – VRHOLE pri KONJICAH**



10. junij, 2019



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 dolžnika, na dan ocenitve, za potrebe izvršilnega postopka opr.št. I 408/2018 pri Okrajnem sodišču v Slovenski Bistrici, upnika:

1. NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, ki ga zastopa Jure Ivančič, odvetnik v Mariboru

proti dolžniku

2. DEJAN ŠTANCER, Staneta Severja 19, Maribor,
3. MARIJA ZAJKO, Preloge 8a, Zgornja Ložnica

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče na parc.št. 1753, 1614/3, 1612, 1534, 1613, 1611, 1610, 1609, 1600, 1629/2, 1626 k.o. 765-Vrhole pri Konjicah
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Lastninska pravica do 1/1 celote v lasti ZAJKO Marija
Namen vrednotenja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – pravic na nepremičnini v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja:	10.06.2019
TRŽNA VREDNOST (EUR)	31.156,00
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost po posamezni parceli je podana v IZRAČUNU na strani 14 in 15.
Možnost trženja oz. prodaje	Čas potreben za prodajo ocenjevanih nepremičnin ocenjujem na 12 mesecev. Menim, da s prodajo ocenjevanega kmetijskega zemljišča po delih ali v celoti nebi dosegli višje cene niti hitrejšega poplačila dolga.

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.

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 angažirali in povabili k sodelovanju.



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.



KAZALO

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA	2
1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA.....	4
1.1. Predmet vrednotenja.....	4
1.2. Naročnik poročila.....	4
1.3. Lastnik nepremičnin: Lastnik predmetnih nepremičnin je ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica.....	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	6
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.....	9
3. ANALIZA OBČINE.....	9
4. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	10
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI – KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	11
5.1. Dohodkovni – na donosu zasnovan način	11
5.1.1. Predstavitev načina	11
5.2. Ocena vrednosti po dohodkovnem načinu	12
6. IZSLEDKI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	14
6.1. Znesek ocenjene vrednosti	14
7. INDIKACIJA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI	14
8. PRILOGE	15
8.1. Izjava ocenjevalca	15
8.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin	16



1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

1.1. Predmet vrednotenja

Predmet vrednotenja je lastninska pravica na nepremičninah, ki so podrobneje predstavljene v točki 2. Opis in analiza nepremičnin.

1.2. Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

1.3. Lastnik nepremičnin:

Lastnik predmetnih nepremičnin je ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica

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 cenilnem 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).

Načini ocenjevanja vrednosti :

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 kmetijskih zemljišč in se uporabljajo od objave dne 01.01.2018 naprej**, (ZSICkmet, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/>)

Tržna vrednost predmetnih pravic na nepremičninah je bila ocenjena na podlagi dohodkovnega načina, t.j. na donosu zasnovanega načina.

1.7. Datum vrednotenja

Datum vrednotenja nepremičnin je 10.06.2019.

1.8. Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 09.06.2019.

1.9. Datum poročila

Datum izdelave cenilnega poročila je 10.06.2019.



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).
- Brena 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 avtorja ali 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 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 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

Ime in šifra k.o.	Parc.št.	Vrsta rabe	Lastništvo
Vrhole pri Konjicah - 765	1534	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1600	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1609	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1610	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1611	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1612	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1613	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1614/3	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1753	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1629/2	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1
Vrhole pri Konjicah - 765	1626	Kmetijsko zemljišče	ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, 1/1

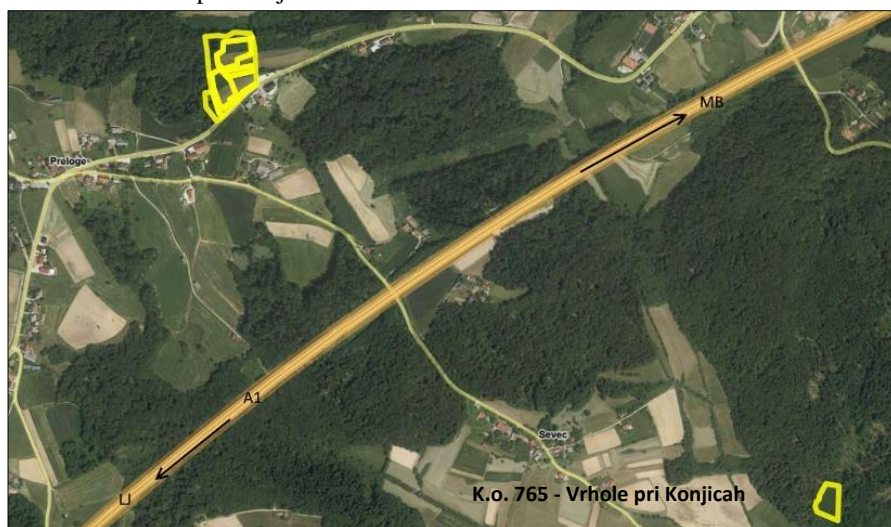
2.2. Podatki GURS

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc.št.	Površina m ²	Boniteta	Vrsta rabe	Ocenjena površina m ²
1	765	Vrhole pri Konjicah	1534	3669	38	kmetijsko zemljišče	3669
2	765	Vrhole pri Konjicah	1600	345	61	kmetijsko zemljišče	345
3	765	Vrhole pri Konjicah	1609	5714	38	kmetijsko zemljišče	5714
4	765	Vrhole pri Konjicah	1610	971	61	kmetijsko zemljišče	971
5	765	Vrhole pri Konjicah	1611	3938	61	kmetijsko zemljišče	3938
6	765	Vrhole pri Konjicah	1612	3866	38	kmetijsko zemljišče 73%	3866
7	765	Vrhole pri Konjicah	1613	2938	53	kmetijsko zemljišče	2938
8	765	Vrhole pri Konjicah	1614/3	1427	42	kmetijsko zemljišče	1427
9	765	Vrhole pri Konjicah	1753	1129	66	kmetijsko zemljišče	
10	765	Vrhole pri Konjicah	1629/2	624	50	kmetijsko zemljišče	
11	765	Vrhole pri Konjicah	1626	892	50	kmetijsko zemljišče	

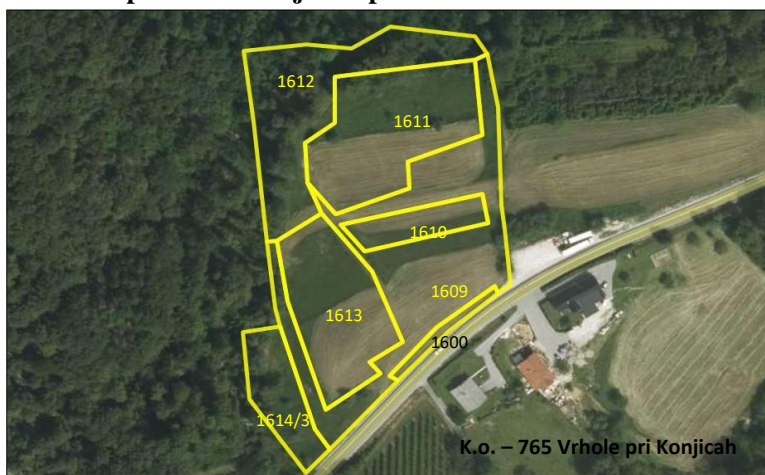
Vir: GURS, dostop za zunanje registrirane uporabnike.

Ortofoto lokacija parcel 1:10000

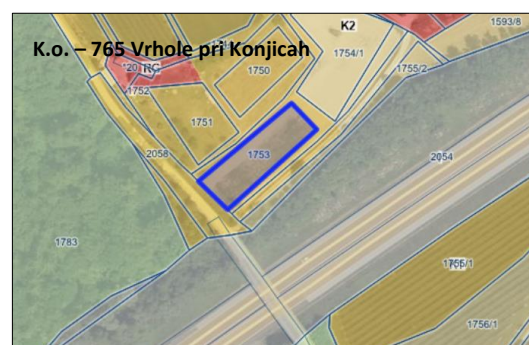
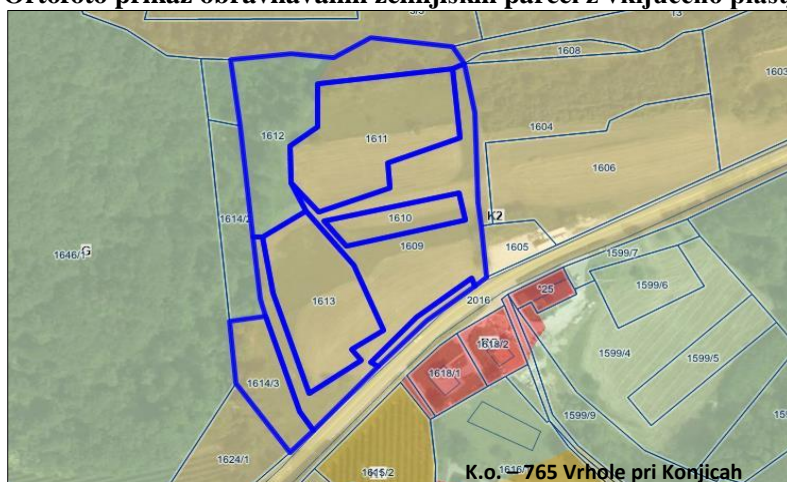
k.o. 765 – Vrhole pri Konjicah.



Ortofoto posnetek zemljiških parcel



Ortofoto prikaz obravnavanih zemljiških parcel z vključeno plastjo namenska raba prostora



Vir: Piso – Prostorski informacijski sistem občin – stanje december 2106.

Nepremičnine so locirane ob samem vstopu v naselje Preloge neposredno ob cesti E93 na t.i. preloškem klancu, v občini Slovenska Bistrica. in ob cesti, ki povezuje Preloge in Sevec.

Gre za kmetijsko zemljišče, v rabi kot travnik, katerega parcele so v tre zaključenih delih. Konfiguracija terena vseh parcel je v blagem naklonu, ki je ponekod preide v srednje strmega, kar deloma otežuje pridelavo mrve. Njivska pridelava je vsled večjega naklona zemljišča le pogojno mogoča na celotni parceli št. 1610.

Tla so ilovnatopeščena, nizka odcedna. Travnna ruša je strnjena, solidno vzdrževana in v dobri kondiciji, uravnotežena združba trav in zeli. Zemljišče na parc.št. 1753 je v rabi njiva.

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 Slovenska Bistrica, je prikazana v spodnji tabeli, podroben vpogled pa v Potrdilu o namenski rabi prostora, ki ga poseduje naročnik.

Namenska raba	površina zemljišča m ²
I. in II. območje kmetijskih zemljišč	23619

Vir: eZK, Vpogled v PISO, namenska raba prostora - OPN Slovenska Bistrica, stanje junij 2019.

Opomba: /.

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 območijih ter v bogastvu in raznovrstnosti naravnih vrednot.

V dolini Loznice 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.

Analiza soseske

Preloge in Vrhole pri Slovenskih Konjicah sta obcestni naselji v krajevni skupnosti Vrhole-Preloge v Občini Slovenska Bistrica. Geografsko se krajena skupnost Vrhole – Preloge razteza med AC A1 In regionalno cesto E93 od SV proti JZ do meje z občino Slovenske Konjice.

Krajenska skupnost Vrhole – Preloge leži na nadmorski višini 373 m in ima 714 prebivalcev.

Na razvoj kraja je pomembno vplivala bližnja občina Slovenska Bistrica, ki je od samega kraja oddaljen cca 7 km.

Prebivalci se ukvarjajo z živinorejo, sadjarstvom in vinogradništvom. Večina prebivalcev ima tipične stanovanjske hiše z vrtom.

Povezanost z bližnjim mestom Slovensko Bistrico ji Slovenskimi Konjicami je odlična.

Značilnost makrolokacije so zelo dobre sadjarske lege za širitev obstoječe pridelave jabolk v ekoloških intenzivnih nasadih in spodbujanje naprav novih.

Na dobrih JZ legah je ohranjenih tudi precej travniških sadovnjakov, ki so še v funkciji pridelave sadja in služijo tudi popestritvi krajine kot take.



4. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Splošno

Pregled nepremičninskega trga po podatkih GURS

V POLLETNEM OROČILU O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2018, so za območje Slovenije prikazani podatki o obsegu in vrednosti vseh kupoprodajnih poslov z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javno prodajo v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter s finančnim lizingom, od prvega polletja 2015 do prvega polletja 2018. Po polletjih so prikazani podatki o številu in vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb ter številu prodanih delov stavb in parcel, ki so bile predmet kupoprodajnih poslov. Podani so tudi podatki o številu evidentiranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami ter podatki o skupnih površinah prodanih zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč.

V prvem polletju 2018 se je nadaljevala faza rasti slovenskega nepremičninskega trga, ki se je pričela z obratom cen stanovanjskih nepremičnin leta 2015. Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami sta bila v primerjavi z rekordnimi številkami, ki so bile dosežene v prvi polovici leta 2017, sicer nekoliko manjša, a še vedno ostajata na visoki ravni. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 večja za več kot 40 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov. Kot za vse ostale vrste nepremičnin, je trend rasti obsega trgovanja v zadnjih dveh letih prisoten tudi za kmetijska in gozdna zemljišča. Za kmetijska zemljišča je izrazitejši, za gozdna zemljišča pa je od vseh vrst nepremičnin najšibkejši.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Cene kmetijskih in gozdnih zemljiščih ter njihovo gibanje so praviloma bolj odvisne od naravnih okoliščin in sezonskih vplivov in manj od nepremičninskih ciklov. Kljub temu se je splošna rast slovenskega nepremičninskega trga v zadnjih letih deloma pokazala tudi v trendu rasti cen kmetijskih in gozdnih zemljišč.

PREGLEDNICA 1:

Cene kmetijskih zemljišč, Slovenija,
polletje 2015 – 1. polletje 2018

KAZALNIK	2015_I	2015_II	2016_I	2016_II	2017_I	2017_II	2018_I
Velikost vzorca	1586	1365	1647	1281	1595	1454	1579
Povprečna cena v €/m ²	1,38	1,45	1,41	1,49	1,51	1,53	1,46
Povprečnapovršina zemljišča	5200	5200	5200	5300	5500	5200	5500

Opomba:

Upoštevana so prodana kmetijska zemljišča, brez trajnih nasadov. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-leto-2018/>

Pregled ponudbenega trga :

Opis	Lokacija	Površina m ²	EUR/m ²
Kmetijsko zemljišče – pašnik	Slov.Bistrica - Vrhole/K	3174	0,95
Kmetijsko zemljišče – travnik	Slov.Bistrica - Preloge	1184	1,15
Kmetijsko zemljišče – travnik	Slov.Bistrica - Ličenca	2090	1,19
Kmetijsko zemljišče – vinograd -pašnik	Slov.Bistrica - Zg.Ložnica	7015	1,27
Kmetijsko zemljišče – njiva,travnik	Slov.Bistrica - Zg.Ložnica	17000	1,55
Povprečna vrednost gornjih ponudb EUR/m ²			1,22

Vir: nepremičninski portali, portal UE Slovenska Bistrica, spletna ponudba nempremicnin, SLONEP, nepremicnine.net .

Značilnosti nepremičninskega trga mikrolokacije:

- majhen razpon ponudbenih cen
- vpliv urbaniziranega okolja in bližina urejenih komunikacij bistveno vpliva na ceno zemljišča
- ponudbe po podobnih kmetijskih nepremičninah na ožjem območju obravnavane lokacije nisem zasledil.



5. OCENJEVANJE VREDNOSTI – kmetijsko zemljišče

5.1. Dohodkovni – na donosu zasnovan način

5.1.1. Predstavitev načina

Dohodkovni način vrednotenja kmetijskega zemljišča izhaja:

- iz realno načrtovanega dobička (čisti dobiček = čd), ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni;
- iz realno načrtovane oz. primerne stopnje donosa (pd);
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega kmetijskega zemljišča;
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (v prvi vrsti lokacija, oblika parcele, vrsta koriščenja zemljišča, dostopnost do parcele, itd.).

Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi opravimo po naslednji formuli:

$$V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon.t.}}{pd}$$

pri čemer je:

V	= tržna vrednost v EUR
P	= površina parcele v m ²
čd	= čisti dobiček m ² najboljšega zemljišča danega območja v EUR;
f.ekd	= faktor ekonomskih dejavnikov
bon.t.	= bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;
p.d.	= pričakovan donos.

Površina parcele

Površina ocenjewane parcele je podatek za posamezno parcelo po GURS.

Dobiček

Pri izračunu dobička od zemljišča je upoštevana najboljša možna raba kmetijskega zemljišča na območju s poljedelsko proizvodnjo, ob istočasnem upoštevanju strokovnih standardov, usklajenih pri ZSICmet (kolobar).

Pri izračunu dohodka in dobička za posamezno poljščino in za kolobar je upoštevan povprečen kolobar posameznega območja, delež, ki ga posamezna poljščina ima v kolobarju, realno dosegljive donose posamezne poljščine na najboljšem njivskem zemljišču tega območja (teoretičnih 100 bonitetnih točk), povprečne realizirane cene kmetijskih pridelkov, povprečne stroške pridelave, vrednost povprečne proizvodnje na enoto površine, vrednost povprečnih stroškov dela na enoto površine in na podlagi navedenega izračunan povprečni dohodek in dobiček na enoto površine.

Faktor ekonomskih dejavnikov

Na vrednost dobička in posledično na vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča bistveno vpliva faktor ekonomskih dejavnikov. S faktorjem ekonomskih dejavnikov se dejansko spreminja oz. korigira višina dobička, ki ga določeno kmetijsko zemljišče prinaša na letni ravni.

Bonitetne točke

Boniteta kmetijskega ali gozdnega zemljišča se določa v skladu s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS štev. 47/2008) na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Bonitetne točke izražajo proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti.

Pričakovan donos

Pričakovan donos je različen, 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 predvideni donos 2%.



5. 2. Ocena vrednosti po dohodkovnem načinu

Katastrski podatki po GURS

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc.št.	Površina m2	Boniteta	Ocenjena Površina m2
1	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1534	3669	38	3669
2	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1600	345	61	345
3	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1609	5714	38	5714
4	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1610	971	61	971
5	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1611	3938	61	3938
6	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1612	3866	38	2822
7	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1613	2938	53	2938
8	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1614/3	1427	42	1427
9	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1626	892	50	285
10	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1629/2	624	50	381
11	765	VRHOLE PRI KONJICAH	1753	1129	66	1129
				Σ = 25513		Σ = 23619

Okrožni sodišči Maribor/Ptuj - gričevnat in hribovit predel

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strn)	0,2	0,8	0,181	0,029	0,69	0,02	0,009	0,0027
naknadni posevki.*	0,2	3	0,012	0,0072	0,7	0,005	0,0022	0,0006
koruza	0,34	1,2	0,17	0,0694	0,86	0,0596	0,0097	0,0029
vrtnine	0,06	3,8	0,31	0,0707	0,75	0,053	0,0177	0,0053
krompir	0,17	3,8	0,35	0,2261	0,73	0,1651	0,061	0,0183
oljnice	0,06	0,35	0,45	0,0095	0,76	0,0072	0,0023	0,0007
TDM	0,17	1,1	0,11	0,0206	0,56	0,0115	0,0091	0,0027
Subvencija	1	0	0,0676	0,0676	0	0	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1			0,4999		0,3214	0,1785	0,0535
Skupaj za 100 bon.točk				0,5262		0,3384	0,1879	0,0564

$$V_z = \frac{P \cdot \text{čd} \cdot f \cdot \text{ekd} \cdot \text{bon. t}}{p.d.}$$

P = površina parcele
 čd = čisti dobiček m2 najboljšega zemljišča danega območja v €
 f. ekd = faktor ekonomskih dejavnikov
 bon. t. = bonitetne točke
 p.d. = pričakovan donos = 2 %

Nabor ekonomskih dejavnikov in

Lokacija -50 do + 50%
 Način koriščenja zemljišča -50 do + 50%
 Dostop do parcele -15 do + 15%
 Velikost in oblika parcele -15 do + 15%



Možni vplivi	Lokacija	Način koriščenja zemljišča	Dostop	Velikost in oblika parcele	Σ
Parc.št.	%	%	%	%	
1534	-15	-10	-5	5	-10
1600	10	0	5	0	15
1609	25	5	15	5	50
1610	5	5	5	0	15
1611	-5	-5	5	-5	-10
1612	-15	-5	-10	-5	-35
1613	10	5	5	0	20
1614/3	0	-5	5	-5	-5
1626	10	-15	5	-5	-5
1629/2	10	-15	5	-5	-5
1753	15	15	15	5	50

Parc.št.	Površina	Čd	F.ekd.	Korekcija ČD			Vrednost zemljišča €
				glede na F.ekd.	Boniteta	Donos %	
1534	3669	0,0564	0,90	0,051	38	2	3.538,53
1600	345	0,0564	1,15	0,065	61	2	682,49
1609	5714	0,0564	1,50	0,085	38	2	9.184,68
1610	971	0,0564	1,15	0,065	61	2	1.920,86
1611	3938	0,0564	0,90	0,051	61	2	6.096,73
1612	2822	0,0564	0,65	0,037	38	2	1.965,76
1613	2938	0,0564	1,20	0,068	53	2	5.269,36
1614/3	1427	0,0564	0,95	0,054	42	2	1.605,63
1626	285	0,0564	0,95	0,054	50	2	382,35
1629/2	381	0,0564	0,95	0,054	50	2	509,87
1753	1129	0,0564	1,50	0,085	66	3	3.151,94
V_z skupna:							31.156,27 €

**Vrednost pravic na nepremičnini po
dohodkovnem načinu (EUR)-zaokroženo**

31.156,00

Z besedo/enaintridesettisočstošestinpetdeset00/100Euro/



6. IZSLEDKI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Dohodkovni način oz. na donosu zasnovan način izračuna vrednosti zemljišča, temelji na podlagi proizvodne sposobnosti tal. Ocenjevanje tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin na dohodkovni način, je glede na dejstvo, da ni na razpolago dovolj zanesljivih in ustreznih podatkov o tržnih transakcijah s podobnimi in primerljivimi nepremičninami, ustrezen in najprimernejši način.

Indikativna tržna vrednost: 31.156,00EUR

6.1. Znesek ocenjene vrednosti

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičnini na parc.št. 1753, 1614/3, 1612, 1534, 1613, 1611, 1610, 1609, 1600, 1629/2, 1626, k.o. 765-Vrhole pri Konjicah, kot celote,
na dan 10.06.2019 (zaokroženo):
31.156,00€

7. INDIKACIJA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Pri oceni vrednosti predmetnih pravic na nepremičninah je bil uporabljen najustreznejši način za oceno vrednosti. Rekapitulacija je prikazana v spodnji preglednici:

Dohodkovni način	31.156,00€
Ponder à 100%	31.156,00€

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičninah na parc.št. 1753, 1614/3, 1612, 1534, 1613, 1611, 1610, 1609, 1600, 1629/2, 1626 k.o. 765-Vrhole pri Konjicah, v lasti ZAJKO Marija, Preloge 8a, Zgornja Ložnica, do 1/1 celote, ugotovljena na dohodkovni način, za potrebe izvršilnega postopka, na dan 10.06.2019:

31.156,00EUR

Slovenska Bistrica, 10.06.2019.



CENITEV OPRAVIL:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.
Sodni cenilec kmetijske stroke
Prešernova 2, 2310 Slovenska Bistrica



8. PRILOGE

8.1. 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, 10.06.2019.



8.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin





09.062019

