



# OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijsko zemljišče na parc.štev. 30/2, 30/3, 534/81, 534/8, 534/9, 533/1, 533/2, 217/10, 217/9 k.o. 778  
Brezje pri Poljčanah,

ID znak: parcela 778 30/2; ID znak: parcela 778 30/3; ID znak: parcela 778 534/81; ID znak: parcela  
778 534/9; ID znak: parcela 778 533/1; ID znak: parcela 533/2; ID znak: parcela: 778217/10; ID znak  
parcela: 778 217/9

Opr.št.  
I 335/2023

1



Slovenska Bistrica, 20. julij, 2024



## POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici

Izvršilni odderek

ga. Natalija Horvat-Medved, okrajna sodnica svétnica

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 355/2023, pri Okrajnem sodišču v Slovenski Bistrici, v izvršilni zadevi upnika:

1. ALEŠ PIVEC, Hrastovec pod Bočem 29c, Poljčane, Maribor,  
zoper dolžnika,

ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, ki ga zastopa odvetniška pisarna Planinšec, družba za odvetništvo o.p. s sedežem v Mariboru.

Nepremičnina:	Kmetijsko zemljišče na parc.št. 30/2, 30/3, 534/81, 534/8, 534/9, 533/1, 533/2, 217/10, 217/9 k.o. 778 Brezje pri Poljčanah .
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:	Lastninska pravica do $\frac{1}{1}$ celote
Namen vrednotenja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnin – pravic na nepremičnini v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja:	20.07.2024
TRŽNA VREDNOST	24.961,00€
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost po posamezni parceli je podana v IZRAČUNU na strani 8.
Možnost trženja oz. prodaje	Čas potreben za prodajo ocenjevanih nepremičnin ocenjujem na 12 do 24 mesecev.

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, pravitako v elektronski obliki, v pdf. formatu.

V kolikor imate glede vsebine in zaključkov tega cenitvenega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite.



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.





## 1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

### 1.1 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

### 1.2 Lastnik nepremičnin

Lastnik predmetnih nepremičnin je ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote.

### 1.3 Namen ocenjevanja

Namen ocene je podati oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic, ki izhajajo iz lastništva nepremičnine, ki jo bo naročnik uporabil pri določitvi cene zemljišča, 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 nepovezanima 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 poslovno finančni 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 Poljčane, vpogled na spleto (Piso)
- spletni portal PISO za občino Poljčane.

### 1.7 Datum ogleda

Po dogovoru z lastnico je bil ogled nepremičnin opravljen 10.07.2024. Lastnica se ogleda zaradi zadržanosti ni mogla udeležiti. Ocenjevanje tržne vrednosti vrednosti predmetnih nepremičnin bi bilo lahko izvedeno tudi na podlagi podatkov, ki so bili na dan vrednotenja razvidni iz javno dostopnih baz in evidenc državnih organov, ortofoto posnetkov, razpoložljive dokumentacije naročnika in lastnega poznavanja lokacije.

### 1.8 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 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.
- 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 cenoitve 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).
- Bремена 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.

## **1.9 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
778 Brezje pri Poljčanah	30/2	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	30/3	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	217/9	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	217/10	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	533/1	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	533/2	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	534/8	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	534/9	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote
778 Brezje pri Poljčanah	534/180	ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/1 celote

Vir: [https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_ipisi/list.html](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_ipisi/list.html)

### 2.2 Podatki GURS

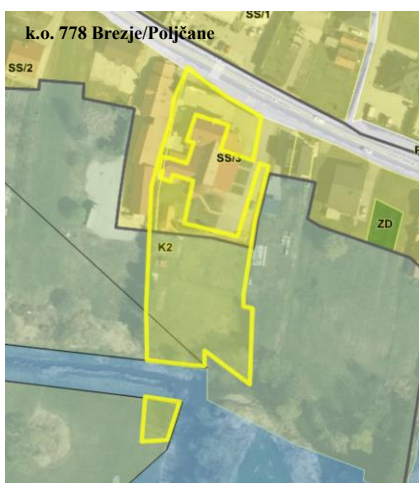
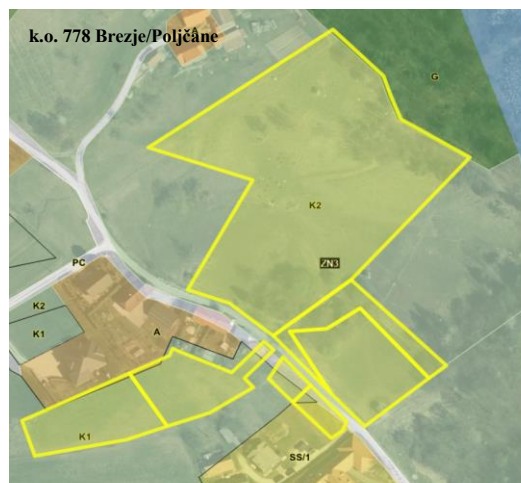
št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina m2	boniteta	primarna nam.raba	ocenjena površina m2
1	778	BREZJE PRI POLJČANAH	30/2	211	73	kmetijska zemljišča (100%)	73
2	778	BREZJE PRI POLJČANAH	30/3	3307	71	pretežno kmetijska zemljišča (61%)	2017
3	778	BREZJE PRI POLJČANAH	217/9	1556	51	kmetijska zemljišča (100%)	1556
4	778	BREZJE PRI POLJČANAH	217/10	1371	52	kmetijska zemljišča (100%)	1371
5	778	BREZJE PRI POLJČANAH	533/1	220	52	kmetijska zemljišča (100%)	220
6	778	BREZJE PRI POLJČANAH	533/2	299	52	pretežno stavbna zemljišča (87%)	39
7	778	BREZJE PRI POLJČANAH	534/8	1935	49	kmetijska zemljišča (100%)	1935
8	778	BREZJE PRI POLJČANAH	534/9	11859	44	kmetijska zemljišča (100%)	11859
9	778	BREZJE PRI POLJČANAH	534/180	1060	46	kmetijska zemljišča (100%)	1060
SKUPNA POVRŠINA							20130

Vir: GURS, dostop za registrirane zunanje uporabnike, <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>

#### Ortofoto posnetek obravnavanih nepremičnin .



#### Ortofoto posnetek zemljiških parcel – z vključeno plastjo namenska raba prostora



Vir: PISO – Prostorski informacijski sistem občin <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=poljčane> – stanje julij, 2024.





Ocenjevanje nepremičnine se nahajajo na območju mesta Poljčane, na dveh lokacijah in sicer: prva, kot ohišnica oz. zelenica za stanovanjskim objektom na Dravinjski cesti 64 in druga v Vorančevi ulici, že na samem obronku naselja Poljčane. Dostop do prve lokacije je urejen mimo že omenjenega stanovanjskega objekta, na zemljišča druge lokacije, pa je dostop urejen z javne ceste, Vorančeve ulice. Teren ocenjevanih nepremičnin v Vorančevi ulici je v blagem naklonu, pretežno pa v naklonu, ki presega 20%, kar omejuje strojno obdelavo. Ocenjevano kmetijsko zemljišče predmetnih parcel, ki so zajete v GERK PID 4032737 in predstavljajo večino kmetijskega zemljišča, ki se ocenjuje, je opredeljeno kot trajni travnik z domačim imenom ANNEMARIE. Drugi GERK PID, 4032741 z domačim imenom PRI HIŠI je pravtako trajni travnik. Ob priliki ogleda je na gerk PID 4032737 urejena paša govedu, GERK PID 4033741 pa je trikosen travnik.

Tla so evtrična, rjava tla na laporju, pedosekvenca na mehkih karbonatnih kamninah. Zemljišče obravnavanih parcel je primerno za kmetijsko obdelavo.

## 2.3 Namenska raba zemljišča – podlaga za analizo najgospodarnejše uporabe

Po MSOV 2011 je tržna vrednost odraz najgospodarnejše rabe ocenjevanje 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 Poljčane, je prikazana v spodnji tabeli, podroben vpogled pa v Potrdilu o namenski rabi prostora, ki ga poseduje naročnik.

Namenska raba	površina zemljišča m <sup>2</sup>
I. območje kmetijskih zemljišč	3186
II. območje kmetijskih zemljišč	16944
<b>Skupaj</b>	<b>20130</b>

Vir: eZK, Vpogled v PISO, namenska raba prostora - OPN Poljčane, <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=poljcanec> stanje: julij, 2024.

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

## 3. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

### Povzetek iz letnega poročila GURS o slovenskem nepremičninskem trgu, za leto 2023

#### KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovanih gozdov tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč. Na ta način se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in zemljišč ne kupujejo za kmetijsko proizvodnjo, temveč za druge, naložbene ali rekreativne namene. Tako se zagotavlja konkurenca za kmetijska oziroma gozdna zemljišča med kmetijskimi proizvajalci, ki jih kot taka tudi uporabljajo.

Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja po kmetijskih zemljiščih in razlik v trendih cen smo Slovenijo razdelili na 13 tržnih analitičnih območij za kmetijska zemljišča. Območja, kjer zaradi konfiguracije terena ali drugih naravnih in demografskih dejavnikov prihaja do večjih razlik v cenah kmetijskih zemljišč med posameznimi deli, smo razdelili še na ustrezna lokalna analitična območja, znotraj katerih je raven cen približno enaka.

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, in sicer »Štajersko območje«, »Dolenjsko območje in Belo Krajino«, »Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Prekmurje«.

#### FOND IN OBSEG PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Glede na namensko rabo zemljišč je konec leta 2023 skupna površina kmetijskih zemljišč v Sloveniji znašala dobrih 650 tisoč hektarov.

S slabimi 120 tisoč hektari kmetijskih površin ima med obravnavanimi območji največji fond »Štajersko območje«, kjer se nahaja okoli 18 odstotkov kmetijskih površin v državi. Med »kmetijskimi območji« je bil, kot po navadi, trg kmetijskih zemljišč, glede na skupno število sklenjenih kupoprodaj in skupno prodano površino zemljišč, najbolj dejaven na območju Prekmurja, kjer je lastnika zamenjalo okoli 0,8 odstotka kmetijskih površin. Po dejavnosti trga so sledila ostala kmetijska analitična območja, z izjemo Osrednjeslovenskega območja, kjer je bila dejavnost trga kmetijskih zemljišč tradicionalno pod slovenskim povprečjem, kar je predvsem posledica majhne ponudbe zemljišč.

#### CENE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Cene kmetijskih zemljišč med tržnimi analitičnimi območji so zelo različne. Razlog za velike razlike v ceni je predvsem razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Zemlja je omejena dobrina, kmetijska zemljišča pa so omejena še zaradi naravnih danosti kot so klima, relief, konfiguracija terena, kakovost in globina prsti. Klima kot omejitveni dejavnik se zadnja leta izraža predvsem v intenziteti padavin, ki povzroča obširne poplave. Posledično se zaradi gradnje protipoplavnih nasipov in suhih zadrževalnikov





zmanjšujejo površine najkakovostnejših kmetijskih zemljišč. Poleg omejitev zaradi naravnih danosti ima velik vpliv na zmanjševanje kmetijskih površin še urbanizacija kmetijskih zemljišč, tako za gradnjo bivališč kot za gradnjo infrastrukture. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji.

**Preglednica:** Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč v letu 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m <sup>2</sup> )
<b>SLOVENIJA</b>	<b>2.103</b>	<b>1,15</b>	<b>1,87</b>	<b>2,95</b>	<b>3.600</b>
<b>TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE</b>	<b>475</b>	<b>1,81</b>	<b>2,40</b>	<b>3,00</b>	<b>5.400</b>
LAO SLOVENSKE_GORICE	247	1,41	2,00	2,71	5.700
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	196	2,40	2,91	3,25	5.400

Leta 2023 je znašala srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,87 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 7 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.600 kvadratnih metrov oziroma 300 kvadratnih metrov več kot leto prej. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,80 do 3,00 €/m<sup>2</sup>.

## GIBANJE CEN

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zrasle za 6 odstotkov oziroma za 5 odstotnih točk manj kot leto prej. Najbolj oziroma nadpovprečno so med analitičnimi območji, ki so opredeljena kot kmetijska, lani zrasle cene na »Štajerskem območju« in sicer za 14 odstotkov.

## 4. OCENJEVANJE VREDNOSTI – kmetijsko zemljišče

### 4.1 Načini in metode ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin:

#### 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 ali pridobiti 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.

#### 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/> ).

## Izbran način 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.

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.

Za ocenjevanje tržne vrednosti po metodi tržnih primerjav, ki je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, uporabim aplikacijo TRGOSKOP, ki daje ažurne aktualne in zanesljive podatke dogajanja na slovenskem trgu nepremičnin, na podlagi



podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki se tedensko posodobijo.  
Tržna vrednost v tem cenitvenem poročilu je ocenjena z načinom primerjave prodaj.

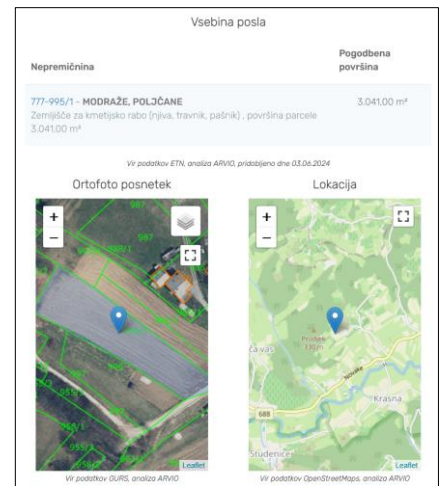
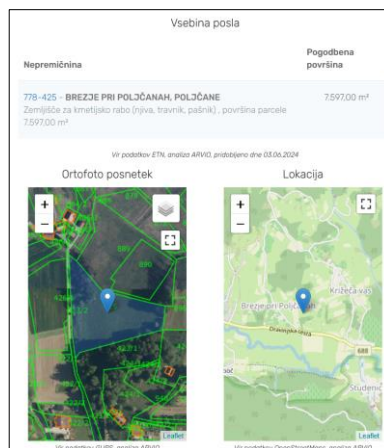
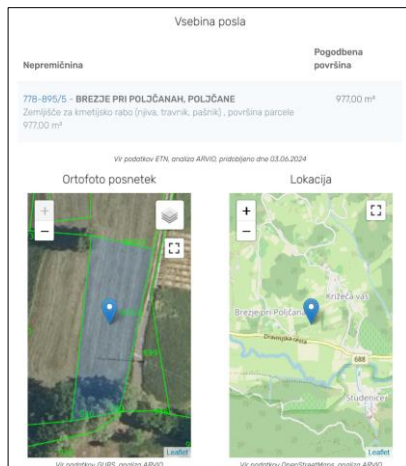
Izbrane in za ocenjevanje uporabljene so bile naslednje prodaje primerljivih nepremičnin iz opavljenih tržnih poslov:

ID	Vrsta	Datum	Skupna pog.	Cena	Površina	Delež	Predmet,	Občina	Šifra KO	Ime KO
posla	prav. posla	sklenitve	sklenitve	[€/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	prodaje	namenska raba			
664224	Prodaja prosti trg	23.05.2022	1,954.00	2.00	977	1/1	kmet. zemljišč	POLJČANE	778	BREZJE/POLJČANE
743528	Prodaja prosti trg	19.05.2023	15,200.00	2.00	7,597	1/1	kmet. zemljišč	POLJČANE	778	BREZJE/POLJČANE
757847	Prodaja prosti trg	02.10.2023	7,602.50	2.50	3,041	1/1	kmet. zemljišč	POLJČANE	777	MODRAŽE

#### 1. Posel ID 664224

#### 2. Posel ID 743528

#### 3. Posel ID 683090



Vir: TRGOSKOP <https://apps.arvio.si/market/transactions/search>

8

## 4.2 Izračun

ELEMENTI	ENOTE	OCENJEVANA	PRIMERLJIVE PRODAJE		
			1	2	3
Vir: TRGOSKOP	ID posla:		0	0	0
Katastrska občina		Brezje/Poljčane	BREZJE/POLJČANE	BREZJE/POLJČANE	MODRAŽE
Obseg pravic			popoln	popoln	popoln
Prodajni pogoji			običajni	običajni	običajni
Vrsta transakcije			prosti trg	prosti trg	prosti trg
Ocenjevana površina	m <sup>2</sup>	20130	977	7597	3041
Datum sklenitve posla			23.05.2022	19.05.2023	02.10.2023
Cena			1.954,00	15.200,00	7.602,50
Cena/enoto	€/m <sup>2</sup>		2,00	2,00	2,50
Prilagoditve					
Čas prodaje	%		0,00	0,00	0,00
Prodajni pogoji	%		0,00	0,00	0,00
Obseg pravic	%		0,00	0,00	0,00
Vrsta transakcije	%		0,00	0,00	0,00
Lokacija	%		15,00	20,00	15,00
Oblika	%		10,00	15,00	15,00
Lega - naklon - velikost	%		10,00	25,00	15,00
Dostopnost	%		-5,00	-5,00	-5,00
Indik.vrednost po prilagoditvah	€/m <sup>2</sup>		1,40	0,90	1,50
Delež uteži	%		20,00	40,00	40,00
Delež uteži v vrednosti	€/m <sup>2</sup>		0,28	0,36	0,60
Vrednost vsote vseh deležev	€/m <sup>2</sup>		1,24		
Ocenjevana površina nepremičnine	m <sup>2</sup>		20130		
Vrednost ocenjevanih nepremičnin =			24.961,20		
Vrednost zemljišča zaokroženo					24.961 €





Vrednost po posamezni parceli

Šifra k.o.	Ime katastrske občine	Parcela	Površina	€/m2	Vrednost €
778	BREZJE PRI POLJČANAH	30/2	73	1,24	90,52
778	BREZJE PRI POLJČANAH	30/3	2017	1,24	2.501,41
778	BREZJE PRI POLJČANAH	217/9	1556	1,24	1.929,44
778	BREZJE PRI POLJČANAH	217/10	1371	1,24	1.700,04
778	BREZJE PRI POLJČANAH	533/1	220	1,24	272,80
778	BREZJE PRI POLJČANAH	533/2	39	1,24	48,20
778	BREZJE PRI POLJČANAH	534/8	1935	1,24	2.399,40
778	BREZJE PRI POLJČANAH	534/9	11859	1,24	14.705,16
778	BREZJE PRI POLJČANAH	534/180	1060	1,24	1.314,40
			20130		24.961,00

ZAKLJUČEK

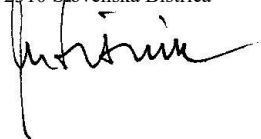
Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na obravnavanih nepremičninah, v lasti: ANNEMARIE HABJAN, Dravinjska cesta 64, Poljčane, do 1/4 celote, ugotovljena z metodo primerjave prodaj, za potrebe izvršilnega postopka, na dan 20.07.2024:

24.961,00€

Slovenska Bistrica, 20.07.2024.



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





## 5. PRILOGE

### 5.1. 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, 20.07.2024.



## 5.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin

