



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

14. redna seja občinskega sveta
dne 27. maja 2021

Gradivo za 15.a točko dnevnega reda

ZADEVA: a/ Dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja za leto 2021

Poročevalka: mag. Janja Tkavc Smogavec, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

Občinska uprava
Oddelek za splošne in pravne zadeve

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 14 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 6. 5. 2021

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: a/ Dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18);

- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 31/18);
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17);
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE);
- Statut občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Razpolaganje nepremičnega premoženja oziroma zemljišč urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18); v nadaljnjem besedilu: zakon) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljnjem besedilu: uredba).

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na podlagi 11. člena zakona in uredbe na svoji 12. redni seji, dne 11. 2. 2021, sprejel Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2021.

V primeru, da med proračunskim obdobjem pride do sprememb ali potrebe po dodatnem razpolaganju nepremičnega premoženja, lahko občinski svet sprejme spremembe in dopolnitve že sprejetega Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja občine. Postopek razpolaganja se lahko izpelje le, če je premoženje vključeno v letni načrt razpolaganja, sklep o razpolaganju nepremičnega premoženja pa lahko sprejme občinski svet tudi med letom z dopolnitvijo oziroma s spremembo.

Občina je dolžna ravnati s svojim premoženjem s skladu z načeli dobrega gospodarja in s pomočjo pridobivanja nepremičnega premoženja mora dosegati pozitivne učinke na celotno poslovanje občine.

Razpolaganje pod točko 1. priloge 1., 2., 3., 4. in 5. je predvideno zaradi urejanja premoženjsko pravnih razmerij v zvezi s temi nepremičninami in interesu po nakupu teh nepremičnin. Cenitvena poročila za predmetne nepremičnine so v prilogi.

S to dopolnitvijo se dopolnjuje in spreminja Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega sklepa nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s tem sklepom dopolnjuje Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021.

Dopolnjen letni načrt je priloga tega sklepa.

S spoštovanjem.

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloge:

- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021 – 1. sprememba,
- Grafični prikaz-5x,
- Cenitveno poročilo nepremičnine-4x.

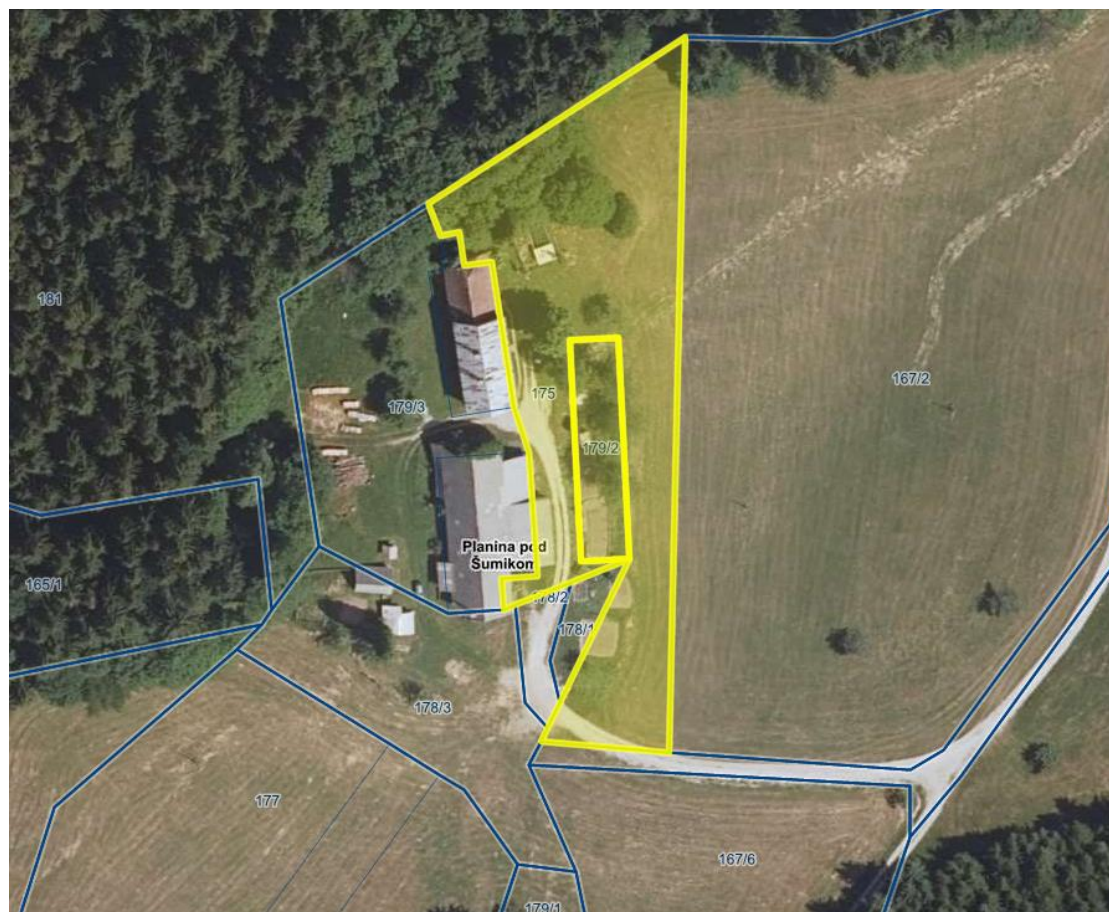
Priloge:**- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2021 – 1. sprememba****I. LETNI NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM V LETU 2021**

Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m ²	Orientacijska vrednost brez davka v EUR	Predvidena metoda razpolaganja
1.	parc. št. 175 in 179/2	k.o. 726-Planina	3.873	32.600	Javno zbiranje ponudb/javna dražba
2.	parc. št. 620/14	k.o. 745-Kovača vas	615	13.800	Javno zbiranje ponudb/javna dražba
3.	del nepremičnine parc. št. 2768 (nova parc. št. 2768/1 po pravnomočni odločbi Geodetske uprave RS)	k.o. 753-Slovenska Bistrica	10.981 (odmerjen del)	362.373	Javno zbiranje ponudb/javna dražba/neposredna pogodba
4.	parc. št. 108/43	k.o. 753-Slovenska Bistrica	244	9.800	Javno zbiranje ponudb/javna dražba/neposredna pogodba
5.	parc. št. 366	k.o. 766-Cigonca	707	10.900	Javno zbiranje ponudb/javna dražba/neposredna pogodba

Na podlagi odloka o proračunu sprejme župan letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami oziroma sklop nepremičnin ter za nepremičnino oziroma sklop nepremičnin, za katere občina uveljavlja predkupno pravico do vrednosti 9.000 EUR.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s sprejetjem letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2021 pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica dr. Ivana Žagarja za podpis pogodb, sklenjenih za prodajo nepremičnin po tem letnem načrtu.

1. Grafični prikaz nepremičnine parc. št. 175 in 179/2, obe k.o. 726-Planina, vir: PISO, 2021.



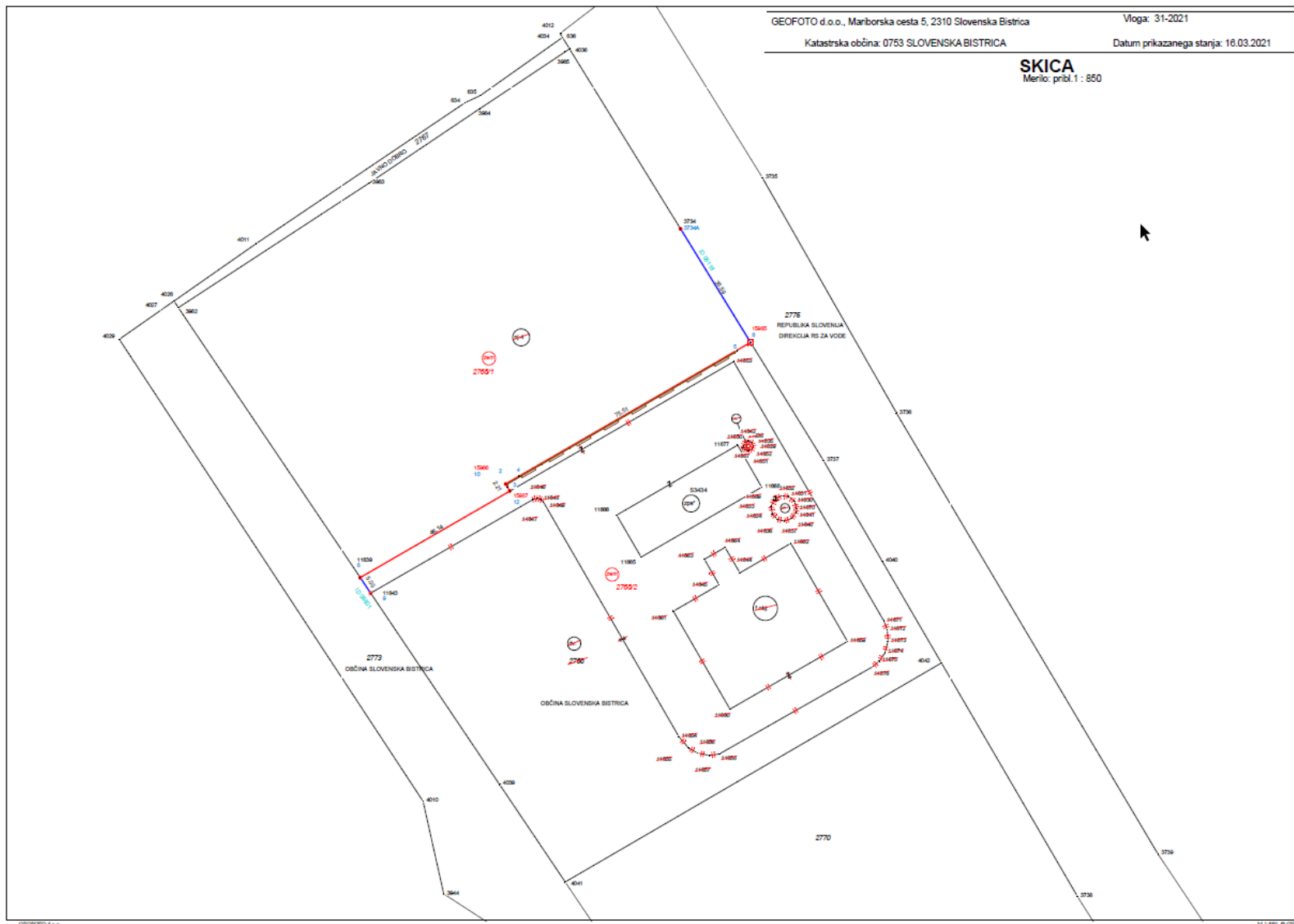
2. Grafični prikaz nepremičnine parc. št. 620/14, k.o. 745 – Kovača vas, vir: PISO, 2021.



3. Grafični prikaz nepremičnine dela parc. št. 2768, k.o. 753-Slovenska Bistrica, vir: PISO, 2021.



Skica prikaza parcelacije nepremičnine parc. št. 2768, k.o. 753-Slovenska Bistrica.



Prikaz izračuna površine odmerjenega dela nepremičnine parc. št. 278/1, k.o. 753-Slovenska Bistrica.



GEOFOTO

Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica
Telefon/Fax: 02 840 13 40, e-mail: info@geofoto.si

STROKOVNO POROČILO

Št. dela: 31-2021
K.o.: 0753-SLOVENSKA BISTRICA

IZRAČUNI POVRŠIN

PL:32 -OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, 1/1, Emš:9958842500003
KOLODVORSKA ULICA 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

K.O.: 753 SLOVENSKA BISTRICA

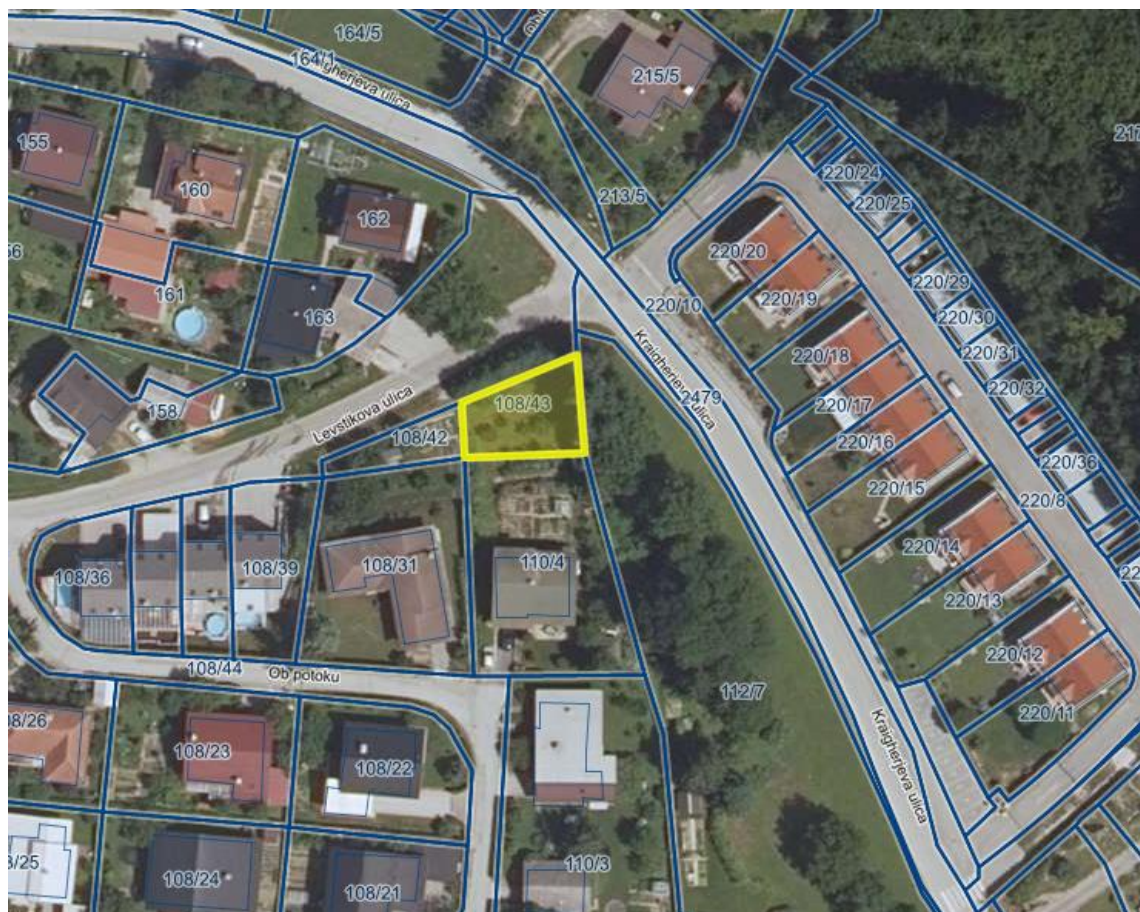
POVRŠINE ZK-TM		STANJE PRED SPREMEMBO			STANJE PO SPREMEMBI			iz
razlika-R prevzeta-P		št. POVRŠINA			št. POVRŠINA			ra
Parcela	Ur. P.L.	raba	st. ha	a m2	raba	st. ha	a m2	čun
2768	32	Funkcionalni o		4				Br
2768	32	Dvorišče		41 40				Br
2768	32	zps* pred 3434		4 83				Br
2768	32	Funkcionalni o		35				Br
2768	32	Njiva 4		5 14				Br
2768	32	Njiva 4	1 64	61				Br
2768	32	Funkcionalni o		11 44				Br
2768/1	32				Zemljišče	1 09	81	
2768/2	32				Zemljišče	1 13	17	
2768/2	32				zps* pred 3434	4 83		TM

Razlika (NOVA-STARA): 0 m2

Skupaj:	2 27 81	Skupaj:	2 27 81
---------	---------	---------	---------

Brisane parcele: 2768

4. Grafični prikaz nepremičnine parc. št. 108/43, k.o. 745-Kovača vas, vir: PISO, 2021.



BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 726 PLANINA PARCELA 175, 179/2

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 726 PLANINA PARCELA 175, 179/2

NAROČNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

LASTNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

IZDELAL: BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja ter
sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

DATUM OGLEDA: 22. 4. 2021

VREDNOST NA DAN: 22. 4. 2021

DATUM IZDELAVE: 23. 4. 2021

POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 726 Planina parcela 175 ter 179/2.

2/ Lastnik obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanimi nepremičninskimi pravicami je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je oceniti tržno vrednost nepremičnin, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

5/ Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča). V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišč, ki jih cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav.

7/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da obravnavani zemljišči predstavljata stavbni zemljišči v sklopu večje kmetije.

8/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavanih nepremičnin;

STAVBNI ZEMLJIŠČI K.O. 726 PLANINA PARCELA 175, 179/2

32.600,00 EUR

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 PREDMET CENITVE	5
1.2 NAROČNIK CENITVE	5
1.3 NAMEN CENITVE	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	5
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	5
1.7 UPOŠTEVNI POGOJI	6
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	6
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	7
2.4 POSTOPEK DELA	7
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
3.1 TRG NEPREMIČNIN	8
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	9
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	10
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	11
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	13
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	14
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	14
6.0 ZAKLJUČEK	15
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	15
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	16
7.0 IZJAVA CENILCA	16
8.0 PRILOGE	17
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH – GURS	17
8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI	19
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA	23

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 726 Planina parcela 175 ter 179/2.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnin je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Obravnani zemljišči predstavljata stavbni zemljišči na območju površin razpršene poselitve, na Planini pod Šumikom. Zemljišči kot celota sta pravilne podolgovate oblike, večje velikosti, pod manjšim naklonom, ter predstavljata zemljišči v sklopu večje kmetije. Dostop do zemljišč je iz makadamske ceste v zasebni lasti. Lokacija je glede na namembnost solidna.

Raba ter velikost zemljišč - GURS

K.o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Planina	175	kmetijska zemljišča poseljena zemljišča neplodna zemljišča tloris stavbe	površine razpršene poselitve	3.414	pripadajoče zemljišče
Planina	179/2	kmetijska zemljišča	površine razpršene poselitve	464	pripadajoče zemljišče
Skupaj				3.878	

Lastništvo nepremičnin

Naziv	Naslov	Matična štev.	Delež	Status
Občina Slov. Bistrica	Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica	5884250000	1/1	lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),

- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVNI POGOJI

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a, potrdila o namenski rabi ter zemljiške knjige, preveril lastništvo, površino in rabo zemljišč.
- Po namenski rabi sta zemljišči opredeljeni kot površine razpršene poselitve, izven ureditvenih območij za poselitve.
- Obravnavani zemljišči predstavljata večje stavbo zemljišče v sklopu kmetije (cesta ter funkcionalno zemljišče). Ureditev ni predmet ocene vrednosti.
- Dostop do zemljišč je iz makadamske ceste v zasebni lasti. Služnost ni urejena.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi zemljišči.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,

- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišča, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine,
- opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje,
- pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh metod za oceno vrednosti nepremičnine in pri ocenjevanju uporabil najprimernejše.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

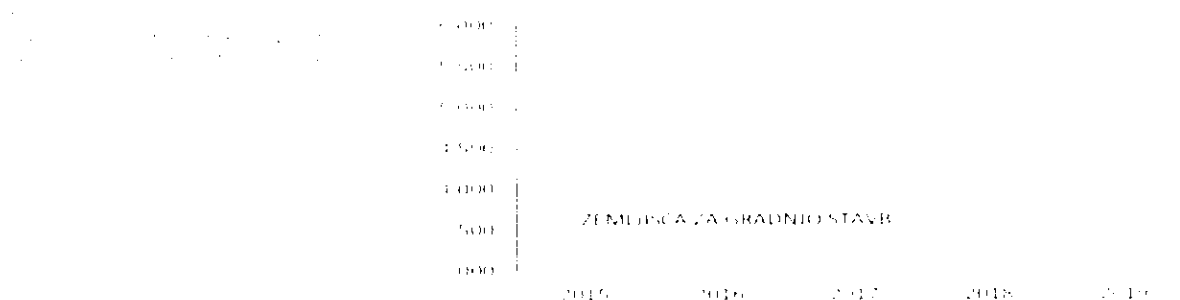
Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
OKOLICA LJUBLJANE - SREDNJA	82	79	70	89	93
LJUBLJANA					
LJUBLJANA - SREDNJA	200	241	263	266	262
OKOLICA MARIBORA					
OKOLICA MARIBORA - SREDNJA	11	35	40	36	42
OKOLICA KRANJA					
OKOLICA KRANJA - SREDNJA	106	90	96	76	113
OKOLICA CELJA					
OKOLICA CELJA - SREDNJA	16	33	34	28	16
OBALA BREŽ KOPRA					
OBALA BREŽ KOPRA - SREDNJA	142	78	109	129	101
MARIBOR					
MARBOR - SREDNJA	73	76	68	88	51

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnin, ki v naravi predstavljata stavbni zemljišči k.o. 726 Planina parcela 175 ter 179/2.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Obravnavani zemljišči predstavljata stavbni zemljišči na območju površin razpršene poselitve, na Planini pod Šumikom. Zemljišči kot celota sta pravilne podolgovate oblike, večje velikosti, pod manjšim naklonom, ter predstavljata zemljišči v sklopu večje kmetije.

Zemljišče k.o. 726 Planina parcela 175



Zemljišče k.o. 726 Planina parcela 179/2

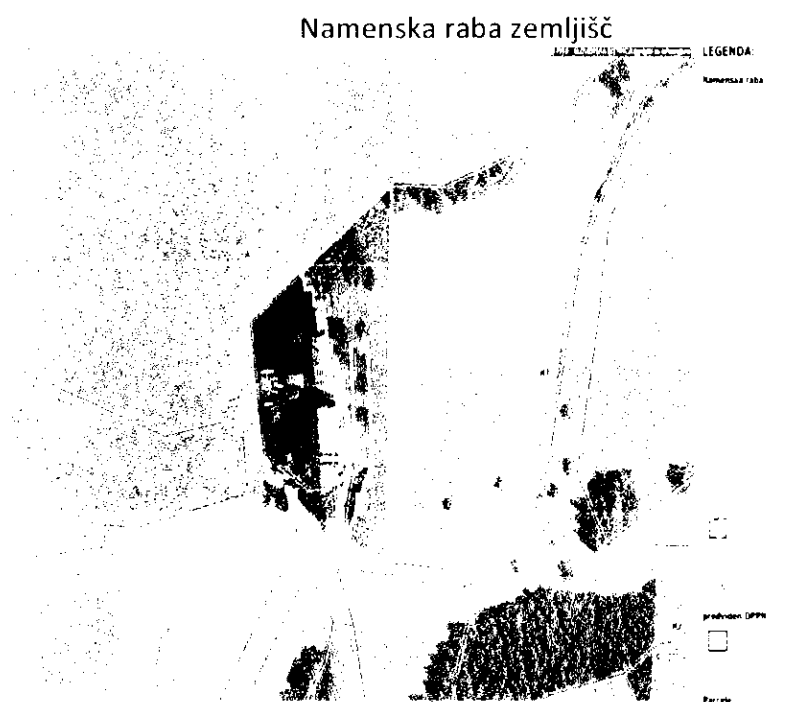


Slikovni material



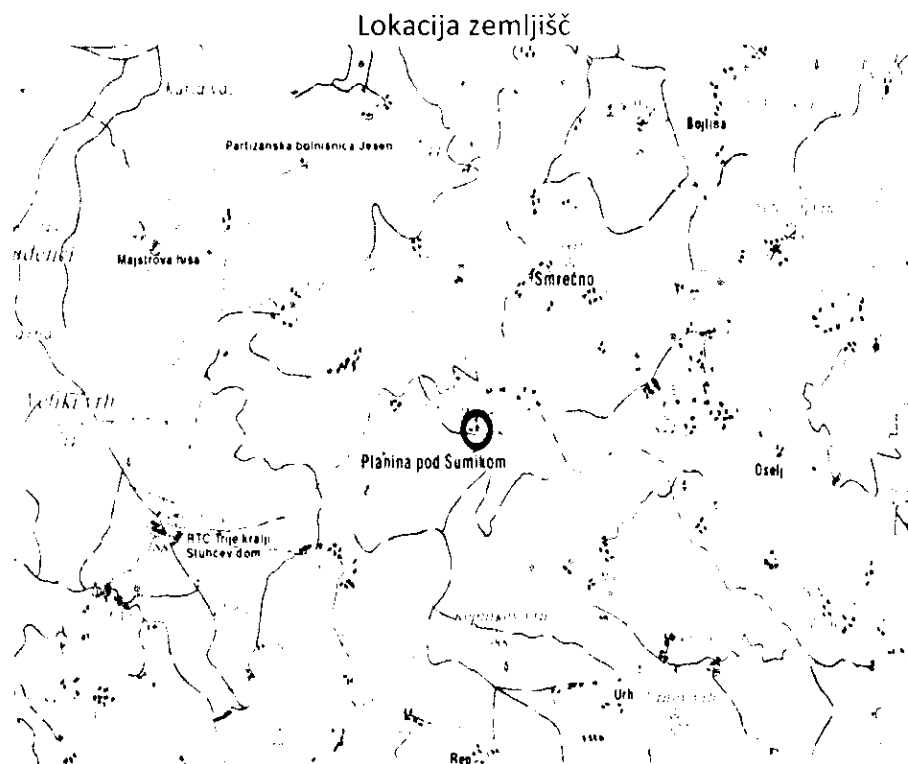
Namenska raba zemljišča

Po namenski rabi sta zemljišči opredeljeni kot površine razpršene poselitve izven ureditvenih območij za poselitve.



Lokacija nepremičnin

Lokacija je glede na namembnost solidna.



Možnost dostopa

Dostop do zemljišč je iz makadamske ceste v zasebni lasti. Služnost ni urejena.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da zemljišči komunalno nista urejeni, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini (voda, elektrika, TK).

Varovanja, omejitve ter prostorski ukrepi

Zemljišči se nahajata na območju dela javne poti, ekološko pomembnega območja Pohorje ter območja natura 2000. Na obravnavanih zemljiščih ima Občina Slovenska Bistrica zakonito predkupno pravico.

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi ZK izpisov se ugotavlja, da je na zemljiščih vknjižena zaznamba javnega dobro (občinska cesta), ter neprava stvarna služnost za potrebe Elektro Maribor.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.

- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.

- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.

- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost.

V obravnavanem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da obravnavani zemljišči kot celota predstavljata večje stavbno zemljišče v sklopu kmetije (cesta ter funkcionalno zemljišče), zaradi česar bi ga bilo možno pozidati samo v manjšem delu, tako, da se analiza najgospodarnejše rabe ne ugotavlja, oziroma je enaka dejanski rabi.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Zemljišče ali gradbeno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe. Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo naslednji pristopi:

- metoda tržnih primerjav prodaje zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišč ki jih cenim, uporabil način tržnih primerjav.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči slab, vendar da cene počasi rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladi kot vrednost, ki sem jo dobil po načinu tržnih primerjav, saj sem pri izvedbi ocene vrednosti imel na razpolago dovolj kvalitetne podatke.

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da obravnavani zemljišči predstavljata stavbni zemljišči v sklopu večje kmetije.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavanih nepremičnin;

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin: 32.600,00 EUR

7.0 IZJAVA CENILCA

Po 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 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 in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno 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,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI


**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

 Občinska uprava
 Pridelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10 / 2310 Slovenska Bistrica

 telefon: +386 (0)41 261000 / 8432890 fax: +386 (0)41 261141 e-mail:
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 001/2-2021/4-1031

Datum: 7.14.2021

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica
POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ
1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 726-PLANINA
- številka zemljiške parcele / parcel: 175-179/2

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA
osnovna namenska raba:

Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za posejitev - parc. št. 175-179/2

podrobnejša namenska raba:

Zemljišča izven območja PUP-a - parc. št. 175-179/2

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

 1) ***Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Dogodorni plan- prostorski del občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000 (dopolnjen 2003) (Uradni list RS - št. 42/02, 35/04, 41/07, 22/09, 59/03, 13/04, 47/06, 53/11)

 2) ***Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica 1 (UPB) (Uradni list RS - št. 34/15, 85/15, SD, Uradni list RS - št. 63/18) - parc. št. 175-179/2

 3) ****Prostorski izvedbeni načrti:**

- 1) **Prostorski red občine:** /
- 2) **Občinski lokacijski načrt:** /
- 3) **Državni prostorski načrt:** /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV
cestno omrežje: JP - javna pot, odsek 946511 - Fran na poti Šumnikom (odcep do Močnik) - parc. št. 175/2

- **erozijsko območje:** opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. 175-179/2
- **ekološko pomembno območje:** Pohorje (ID 41290) - parc. št. 175-179/2
- **območje Natura 2000:** Pohorje (SI0300270) - parc. št. 175-179/2

5. PROSTORSKI UKREPI
5.1. Vrste prostorskih ukrepov

zakonita predkupna pravica občine: Odkupna predkupna pravica Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 196/03).

začasni ukrepi za zavarovanje

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

prepoved parcelacije zemljišč.

prepoved prometa z zemljišči.

prepoved spreminjanja prostorskih aktov.

prepoved izvajanja gradenj.

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja

ekološko pomembno območje: Pohorje (ID: 41200) – par. št. 175, 176, 177

območje Natura 2000: Pohorje (SI0000700) – par. št. 175, 176

predpis oziroma akt o zavarovanju:

Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13, 47/14)

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/2004

110/2004, 59/2007, 43/2008, 8/2012, 33/2013, 35/2013 – popr., 39/2013 – id. U.S. in 3/2014 – Z.U. 1/14, 47/2014)

Ustnik kategorizacija: stb. nsk. m. est. v. otz. m. Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 8/2014)

7. OPOZORILO GLAVNE VELEJAVNOSTI POTRDILA

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

*program priprave prostorskega akta: Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega namena Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 57/09)

**faza priprave / predviden rok sprejema:

morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

kopija kartografskega dela prostorskega akta: Dolgoročni plan prostorskega dela Občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/93, 15/94, 47/94, 12/99, 59/03, 13/2004, 47/04, 53/11)

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravnna taksa je plačljiva in izročena opredeljena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJUF, 01/15 – ZZelP, 1/15)

Prejeto
v Slovenj Gradcu

Žiga

Milan Ozmič

Veljavno do dneka za rok za izp. št. 10/15

Prejeto:

naslovnik

opisno

ID pravice / zaznambe	21001P
čas začetka učinkovanja	2014.12.01.00.00.00
vrsta pravice / zaznambe	1 - Priloga k izjavi o pravni dejavnosti
glavna nepremičnina:	katastrska občina: 25011 ANINA parcelska št.: 010/2/1/1/1
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
okolnosti	Neopisna. Projekt, oddani v eno samostojno parcelo (25011/25011) s površino dne 01.12.2014 21001P, s katero izvedena je gradnja zgradbe nove stavne enote s obgraditvijo, vključno z izvedbo novega ulca s imez NN kat. št. 010/2/1/1/1 in izvedbo novega ulca s imenom I.P.S. ulca, s površino 010/2/1/1/1, kat. št. 010/2/1/1/1, s površino 010/2/1/1/1.
metrik	<p>metrski sistem: SI</p> <p>koordinatni sistem: UTM, EPSG:1470</p> <p>koordinatni sistem: UTM, EPSG:1470</p> <p>koordinatni sistem: UTM, EPSG:1470</p>
zveza / ID osnovnega položaja:	010/2/1/1/1
pravice / zaznambe / privedeni pravice / zaznambe:	
Priloga k izjavi o pravni dejavnosti	

ID pravice / zaznambe	2476 / 46
čas začetka učinkovanja	19941210 0000000000
vrsta pravice / zaznambe	111 - skrajšana nepremična stvarna pravica
glavna nepremičnina:	katastrska občina: 2910 ANINA parčela: 11101021140
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
besedilni opis:	
	Na podlagi 1P. pogodbe, sklenjene o izvršilnosti pravice (5901/07/2018) 1P. klemenke dne 09.04.2019, se skrajša službena pravica gradnje, hene, vzdrževanja in obnove objektov in nadzora in vzdrževanja napelovalnega NN kabla od ul. Transformatorske postaje 1P. Srednje - potrasa na odložišče, ki se pologa pogoščk
ime in priimek:	
	matična številka: 9234698000
	Ime in priimek: ELLK, ROMAN, BOB, SKL. / v. d. o. o. / območje elektrarniškega in olj
	naslov: Vetrna parka ulica 002 / 2000 Maribor
zveza / ID osnovnega položaja:	9234698000
pravice / zaznambe prizvedeni pravici / zaznambe:	
	<i>Prizvedeni pravice / zaznambe in prazna polja ne predstavljajo dejanskega stanja.</i>

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 745 KOVAČA VAS PARCELA 620/14

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 745 KOVAČA VAS PARCELA 620/14

NAROČNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

LASTNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

IZDELAL: BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja ter
sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

DATUM OGLEDA: 2. 4. 2021

VREDNOST NA DAN: 2. 4. 2021

DATUM IZDELAVE: 8. 4. 2021

POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 746 Kovača vas parcela 620/14.

2/ Lastnik obravnavane nepremičnine in z njo povezanimi nepremičninskimi pravicami je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je oceniti tržno vrednost nepremičnine, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

5/ Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča). V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča, ki ga cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav.

7/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja ozek pas poraščene zemljišča, po katerem poteka kanaliziran hudourniški odvodnik.

8/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 745 KOVAČA VAS PARCELA 620/14

13.800,00 EUR

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 PREDMET CENITVE	5
1.2 NAROČNIK CENITVE	5
1.3 NAMEN CENITVE	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	5
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	6
1.7 UPOŠTEVNI POGOJI	6
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	6
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	7
2.4 POSTOPEK DELA	8
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
3.1 TRG NEPREMIČNIN	8
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	9
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	11
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	11
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	13
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	14
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	14
6.0 ZAKLJUČEK	15
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	15
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	16
7.0 IZJAVA CENILCA	16
8.0 PRILOGE	17
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS	17
8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS	18

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 746 Kovača vas parcela 620/14.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnine v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče na območju individualne stanovanjske gradnje. Zemljišče je pravilne podolgovate oblike in solidne velikosti, ter predstavlja ozek pas poraščenega zemljišča, po katerem poteka kanaliziran hudourniški odvodnik. Dostop do zemljišča je možen iz ulice v naselju. Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja v centru Slovenske Bistrice.

Raba, velikost ter lastništvo zemljišča – GURS

Katastrska občina 745 KOVAČA VAS, številka parcele 620/14				
Površina parcele (m ²)	615	Katastrski dohodek (EUR)	4,13	
Urejena parcela	Da	Grafični prikaz		
Podrobni podatki o parceli				
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemljiški kataster				
POVRŠINA PARCELE (m ²)	615			
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)			
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	77,9			
nedoločena raba	22,1			
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)			
stanovanjske površine	100,0			
BONITETNE TOČKE	46			
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	479			
Podatki o lastnikih in upravljavcih				
PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%)	STATUS
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica	5884250	1/1	Lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVNI POGOJI

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a ter zemljiške knjige, preveril lastništvo, površino in rabo zemljišča.
- Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot stanovanjske površine.
- Obravnavano zemljišče predstavlja ozek pas poraščene zemljišča, po katerem poteka hudourniški odvodnik, zaradi česar ga ni možno pozidati.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanim zemljiščem.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednost s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obvešččen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišča, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine,
- opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje,
- pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh metod za oceno vrednosti nepremičnine in pri ocenjevanju uporabil najprimernejše.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

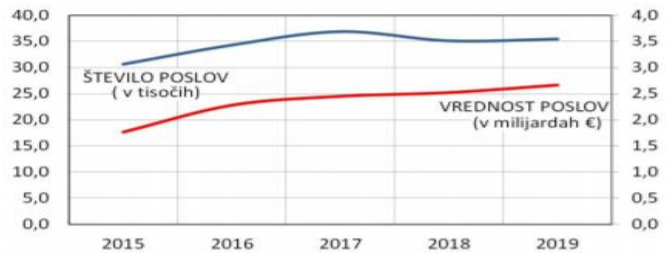
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo

malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

	VREDNOST PROMETA (v mio €)
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

Zemljišča za gradnjo

V letu 2016 smo bili priča skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih

zemljišč iz v času krize naslednjih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015 – 2019



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.500	1.050	1.180
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m ²)	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.550	1.120	1.710	1.200
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	36	42
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990	1.020
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76	113
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.040	1.500	3.000	1.170
OKOLICA CELJA					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	28	16
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.220	3.010
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	129	101
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.050	1.100
MARIBOR					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	88	51
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.150	780	1.320

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 746 Kovača vas parcela 620/14.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

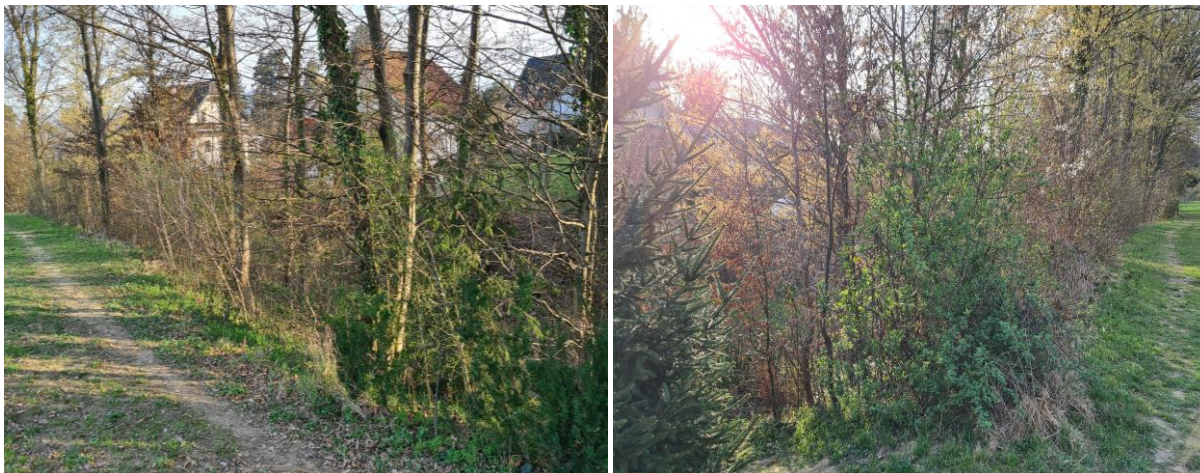
Obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče na območju individualne stanovanjske gradnje. Zemljišče je pravilne podolgovate oblike in solidne velikosti, ter predstavlja ozek pas poraščene zemljišča, po katerem poteka kanaliziran hudourniški odvodnik.

Ortofoto posnetek zemljišča



Slikovni material





Možnost dostopa

Dostop do zemljišča je možen iz ulice v naselju.

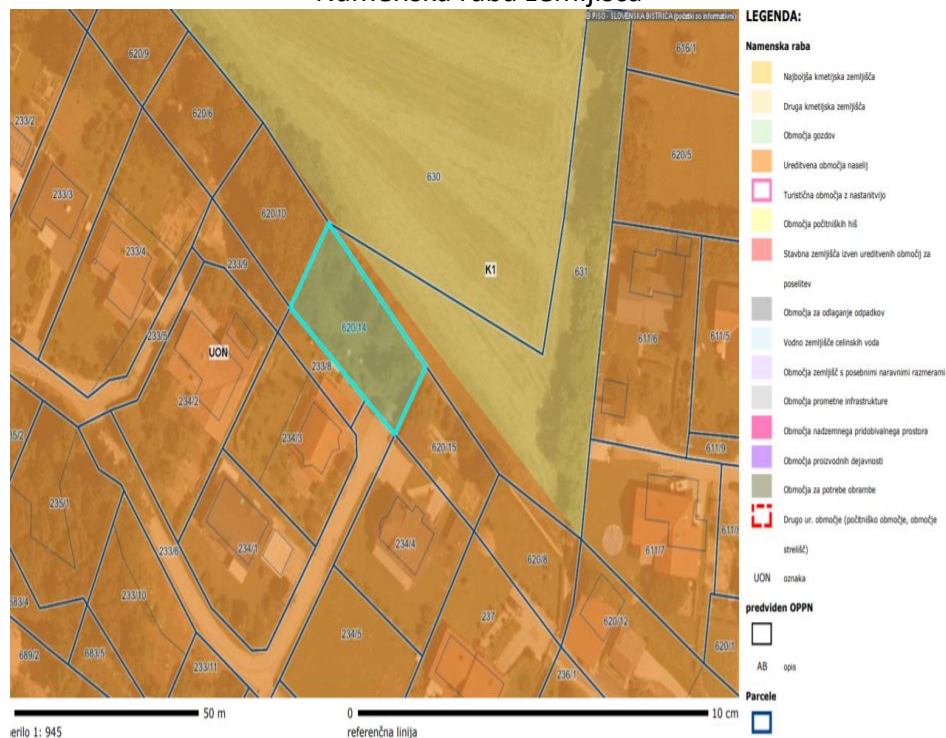
Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da zemljišče komunalno ni urejeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Namenska raba zemljišča

Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot stanovanjske površine.

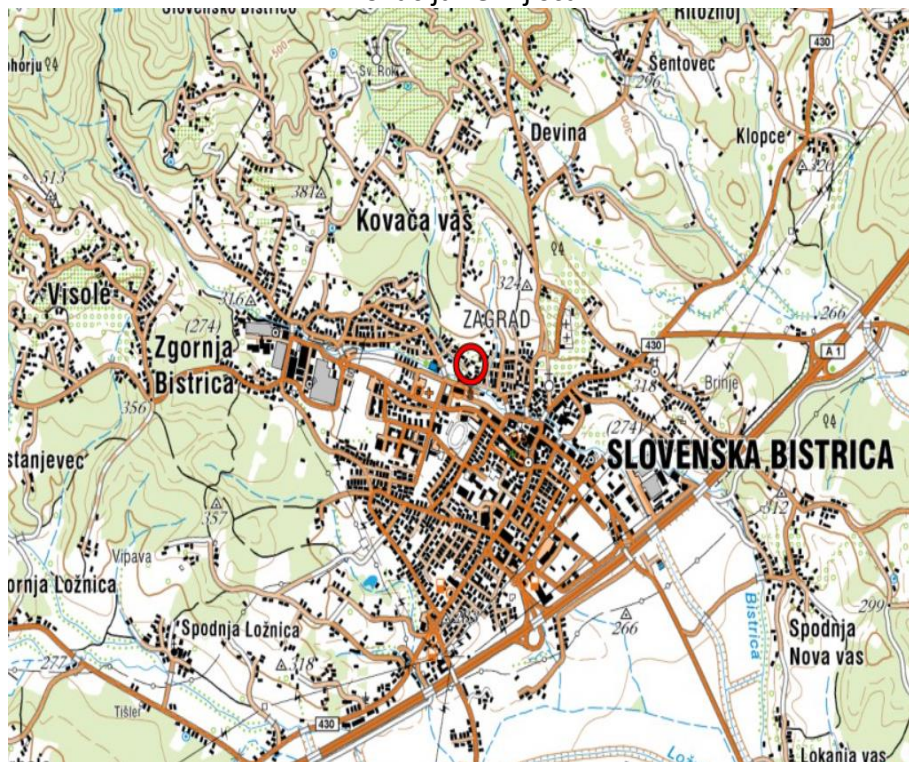
Namenska raba zemljišča



Lokacija nepremičnine

Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja v centru Slovenske Bistrice.

Lokacija zemljišča

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da na zemljišču ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno–pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.

- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.

- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.

- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost.

V obravnavanem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja ozek pas poraščenega zemljišča po katerem poteka kanaliziran hudourniški odvodnik, zaradi česar ga ni možno pozidati, tako, da se analiza najgospodarnejše rabe ne ugotavlja, oziroma je enaka dejanski rabi.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Zemljišče ali gradbeno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo naslednji pristopi:

- metoda tržnih primerjav prodaje zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča ki ga cenim, uporabil način tržnih primerjav.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči dober, ter da cene rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljše indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po	Id	naraščujoče	REN	Označi vse	Izbrisi neizbr.
Shrani seznam...								

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov
X 409026	KPP - ProTrg	04.04.2018	7.000,00		375,00	18,67 €	1/1	KOVAČA VAS	
X 494108	KPP - ProTrg	21.04.2020	2.000,00		57,00	35,09 €	1/1	SLOVENSKA BISTRICA	
X 527207	KPP - ProTrg	11.01.2021	5.460,00		113,00	48,32 €	1/1	SLOVENSKA BISTRICA	

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	615	375	57	113
Vrednost (eur/m2)		18,70	35,10	48,30
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	0	-10	-10
Fizične lastnosti (%)	100	0	-30	-40
Čas od prodaje (%)	100	10	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	10	-35	-50
Ocenjena vrednost (eur/m2)		20,57	22,82	24,15
Indikativna vrednost (eur/m2)	22,50			
Vrednost zemljišča (eur)	13.837,50 €			

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 746 Kovača vas parcela 620/14.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednji pristop za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil indikativno vrednost obravnavane posesti:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podrti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav: 13.837,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladih kot vrednost, ki sem jo dobil po načinu tržnih primerjav, saj sem pri izvedbi ocene vrednosti imel na razpolago dovolj kvalitetne podatke.

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja ozek pas poraščenege zemljišča, po katerem poteka kanaliziran hudourniški odvodnik, ter ga ni možno pozidati.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: **13.800,00 EUR**

7.0 IZJAVA CENILCA

Po 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 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 in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno 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,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS



Katastrska občina 745 KOVAČA VAS, številka parcele 620/14

Površina parcele (m²) 615 Katastrski dohodek (EUR) 4,13
 Urejena parcela Da Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m ²)	615
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	77,9
nedoločena raba	22,1
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	100,0

8.2 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS

1.4.2021 - 16:44

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 1.4.2021 - 16:44:58

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 745 620/14
katastrska občina 745 KOVAČA VAS parcela 620/14 (ID 6840225)	

Plombe:


Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	19250528
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5884250000
firma / naziv:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov:	Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
omejitve:	
<i>VPisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

stran 1 od 1

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	
PREJETO: 12. 05. 2021	SIG. ZNAK
VREDNOST	PRILOGE
ŠIFRA ZAPOSLOVANJA	

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 108/43

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 108/43

NAROČNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

LASTNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

IZDELAL: BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja ter
sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

DATUM OGLEDA: 10. 5. 2021

VREDNOST NA DAN: 10. 5. 2021

DATUM IZDELAVE: 12. 5. 2021

POVZETEK

1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 108/43.

2/ Lastnik obravnavane nepremičnine in z njo povezanimi nepremičninskimi pravicami je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je oceniti tržno vrednost nepremičnine, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

5/ Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča). V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča, ki ga cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav.

7/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja sadovnjak v sklopu stanovanjskega objekta.

8/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 108/43

9.800,00 EUR

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 PREDMET CENITVE	5
1.2 NAROČNIK CENITVE	5
1.3 NAMEN CENITVE	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	5
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	6
1.7 UPOŠTEVNI POGOJI	6
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	6
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	7
2.4 POSTOPEK DELA	7
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
3.1 TRG NEPREMIČNIN	8
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	9
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	10
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	10
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	13
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	13
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	14
6.0 ZAKLJUČEK	15
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	15
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	15
7.0 IZJAVA CENILCA	16
8.0 PRILOGE	17
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS	17
8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA	17
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS	17

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 108/43.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnine v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče na območju individualne stanovanjske gradnje. Zemljišče je manjše velikosti, dokaj pravilne oblike, pod naklonom ter predstavlja sadovnjak v sklopu stanovanjskega objekta. Dostop do zemljišča ni urejen, oziroma je možen je v sklopu stanovanjske hiše. Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja v centru Slovenske Bistrice.

Raba, velikost ter lastništvo zemljišča – GURS

Katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA, številka parcele 108/43

Površina parcele (m ²)	244	Katastrski dohodek (EUR)	0,00
Urejena parcela	Da	Grafični prikaz	
Podrobni podatki o parceli			
Legenda podatkov:	<input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin	<input type="checkbox"/> Zemljiški kataster	
POVRŠINA PARCELE (m²)	244		
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)		
nedoločena raba	100,0		
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)		
stanovanjske površine	100,0		
Podatki o lastnikih in upravljavcih			
PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ (%) STATUS
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica	5884250	1/1 Lastnik

1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVNI POGOJI

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a ter zemljiške knjige, preveril lastništvo, površino in rabo zemljišča.
- Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselij. Podrobnejša namenska raba je opredeljena kot območje gostejše individualne gradnje.
- Obravnavano zemljišče predstavlja sadovnjak v sklopu stanovanjskega objekta. Ureditev ni predmet ocene vrednosti.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanim zemljiščem.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).
- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,

- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišča, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine,
- opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje,
- pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh metod za oceno vrednosti nepremičnine in pri ocenjevanju uporabil najprimernejše.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

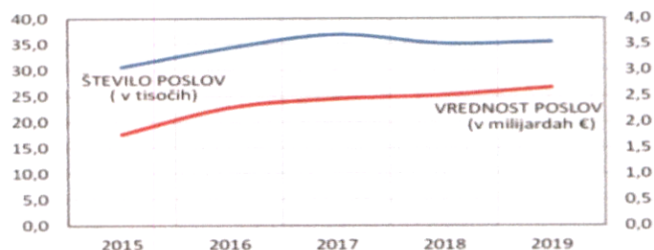
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v

večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.

Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseгло 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

	VREDNOST PROMETA (v mio €)
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

Zemljišča za gradnjo

V letu 2016 smo bili priča skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize naseljenih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.

Število evrskih kupoprodaj
zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,
2015 – 2019



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

Povprečne cene in
površine prodanih zemljišč
za gradnjo stavb, izbrana
tržna analitična območja,
2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m ²)	82	79	70	89	93
Povprečna površina zemljišča (m ²)	870	1.140	1.500	1.050	1.180
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m ²)	200	241	263	266	262
Povprečna površina zemljišča (m ²)	900	2.550	1.120	1.710	1.200
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m ²)	33	35	40	36	42
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.030	1.070	1.130	990	1.020
OKOLICA KRANJA					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m ²)	106	90	96	76	113
Povprečna površina zemljišča (m ²)	810	2.040	1.500	3.000	1.170
OKOLICA CELJA					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m ²)	36	33	34	28	16
Povprečna površina zemljišča (m ²)	940	2.340	2.960	2.220	3.010
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m ²)	142	78	109	129	101
Povprečna površina zemljišča (m ²)	840	1.490	980	1.050	1.100
MARIBOR					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m ²)	73	76	68	88	51
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.500	590	2.150	780	1.320

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 108/43.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

Obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče na območju gostejše individualne stanovanjske gradnje. Zemljišče je manjše velikosti, dokaj pravilne oblike, pod naklonom ter predstavlja sadovnjak v sklopu stanovanjskega objekta.

Ortofoto posnetek zemljišča

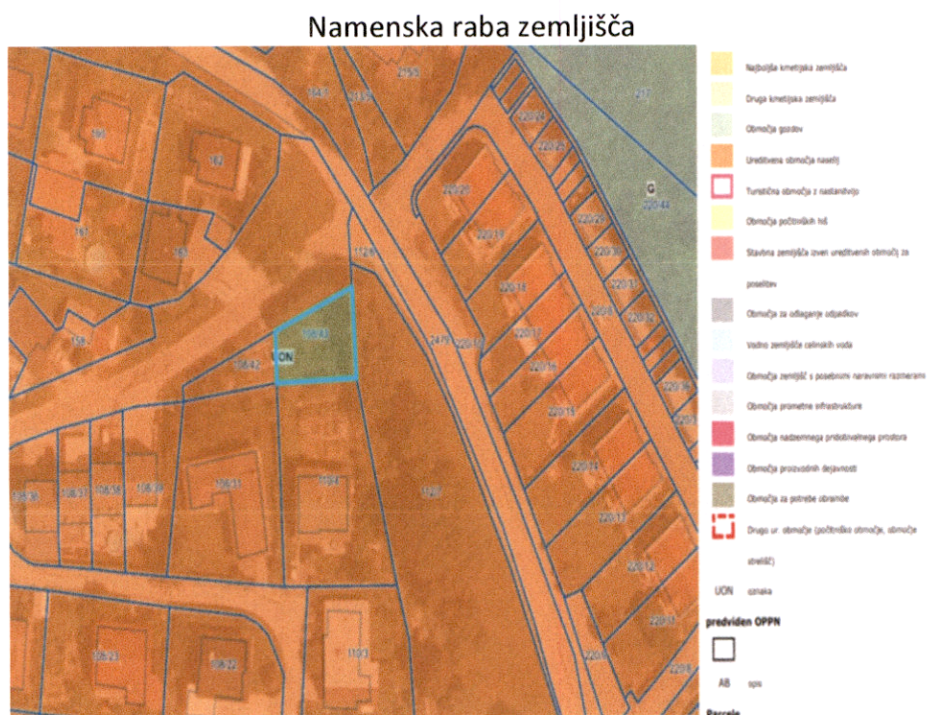


Slikovni material



Namenska raba zemljišča

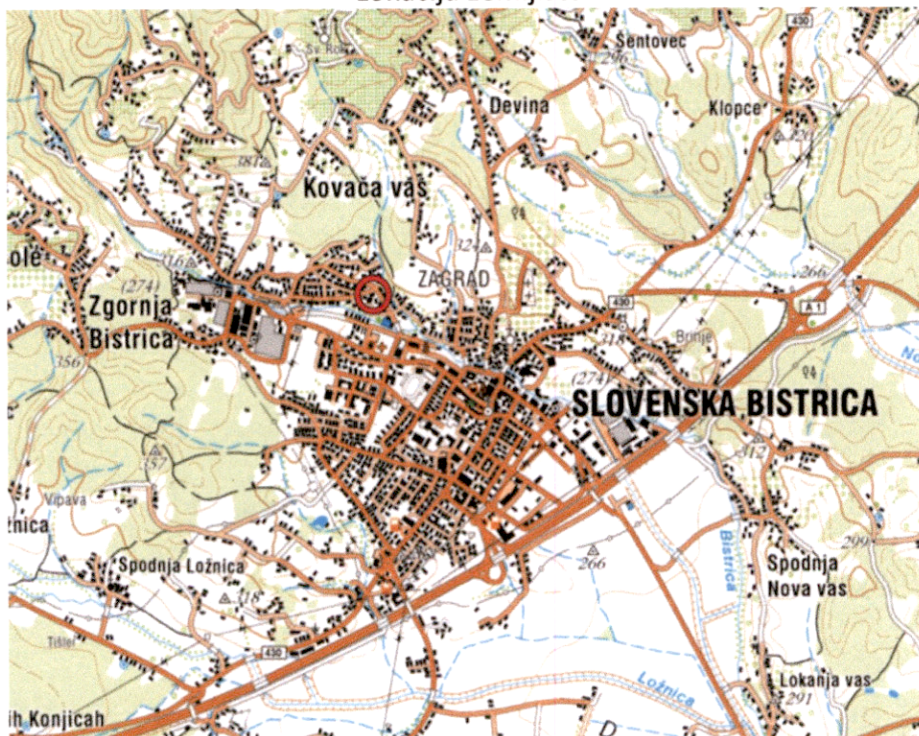
Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče na območju gostejše individualne gradnje.



Lokacija nepremičnine

Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja v centru Slovenske Bistrice.

Lokacija zemljišča



Možnost dostopa

Dostop do zemljišča ni urejen, oziroma je mogoč v sklopu stanovanjske hiše.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da zemljišče komunalno ni urejeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da sta na zemljišču vpisani nepravna stvarna služnost, ki obsega položitev in vkop plinovodnih cevi, obratovanje plinovoda in neoviran dostop za vzdrževanje, nadzor in popravila plinovoda v korist Petrol plin ter zaznamba javnega dobro, ki zajema grajeno javno dobro lokalnega prometa (občinska cesta). Na zemljišču ima Občina Slov. Bistrica zakonito predkupno pravico.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.

- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.

- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.

- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost.

V obravnavanem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja manjše stavbno zemljišče (sadovnjak) v sklopu stanovanjskega objekta, tako, da se analiza najgospodarnejše rabe ne ugotavlja, oziroma je enaka dejanski rabi.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Zemljišče ali gradbeno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo naslednji pristopi:

- metoda tržnih primerjav prodaje zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča ki ga cenim, uporabil način tržnih primerjav.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči dober, ter da cene rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevale posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po	Id	naraščajoče	REN	Označi vse	Izbrši neizbr.	Shrani seznam...					
				Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Povprečna cena m ²	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Naslov	
				487738	KPP - ProTrg	07.02.2020	20.000,00		542,00	38,90 €	1/1	SLOVENSKA BISTRICA		
				496451	KPP - ProTrg	16.05.2020	4.635,00		103,00	45,00 €	1/1	SLOVENSKA BISTRICA		
				527207	KPP - ProTrg	11.01.2021	5.460,00		113,00	48,32 €	1/1	SLOVENSKA BISTRICA		

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	244	542	103	113
Vrednost (eur/m2)		36,90	45,00	48,30
Vpliv lokacije (%)	100	0	-5	-5
Vpliv velikosti (%)	100	5	0	0
Fizične lastnosti (%)	100	-5	-10	-10
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	5	-10	-15
Ocenjena vrednost (eur/m2)		38,75	40,50	41,06
Indikativna vrednost (eur/m2)	40,10			
Vrednost zemljišča (eur)	9.784,40 €			

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 753 Slovenska Bistrica, številka parcele 108/43.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednji pristop za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil indikativno vrednost obravnavane posesti:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav: 9.784,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladi kot vrednost, ki sem jo dobil po načinu tržnih primerjav, saj sem pri izvedbi ocene vrednosti imel na razpolago dovolj kvalitetne podatke.

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja sadovnjak v sklopu stanovanjskega objekta.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: 9.800,00 EUR

7.0 IZJAVA CENILCA

Po 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 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 in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno 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,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS

8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS



Katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA, številka parcele 108/43

Površina parcele (m²) 244
Urejena parcela Da

Katastrski dohodek (EUR) 0,00
Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 244

DEJANSKA RABA **DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)**
nedoločena raba 100,0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	100,0



**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-2/2021-8-1031

Datum: 6. 05. 2021

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 753-SLOVENSKA BISTRICA
- številka zemljiške parcele / parcel: 108/43

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

osnovna namenska raba:

- Ureditvena območja naselij (Nezazidana stavbna zemljišča) - parc. št. 108/43;

podrobnejša namenska raba:

- Gostejša individualna gradnja - parc. št. 108/43;

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ***Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11);
- ***Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18) - parc. št. 108/43;
- ****Prostorski izvedbeni načrti:** /
- **Prostorski red občine:** /
- **Občinski lokacijski načrt:** /
- **Državni prostorski načrt:** /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

/

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov

- **zakonita predkupna pravica občine:** Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- **začasni ukrepi za zavarovanje:** /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

/

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

/

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- ***program priprave prostorskega akta:** Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS štev. 57/09).
- ****faza priprave / predviden rok sprejema:** /
- **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:** /

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

- **kopija kartografskega dela prostorskega akta:** Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11).
- **kopija kartografskega dela prostorskega akta:** Odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18);

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa je poravnana, oziroma oproščena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16).

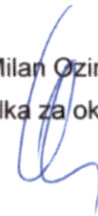
Pripravil:

Igor Mikložič, kom. inž.



Milan Ozimič

Vodja Oddelka za okolje in prostor



Poslati:

- naslovník
- spis, tu



**DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA
PROSTORSKE SESTAVINE**

Spremembe in dopolnitve 2003 Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000,
dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-2/2021-8-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m








































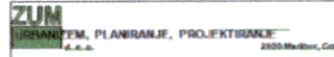
MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 06.05.2021

LEGENDA

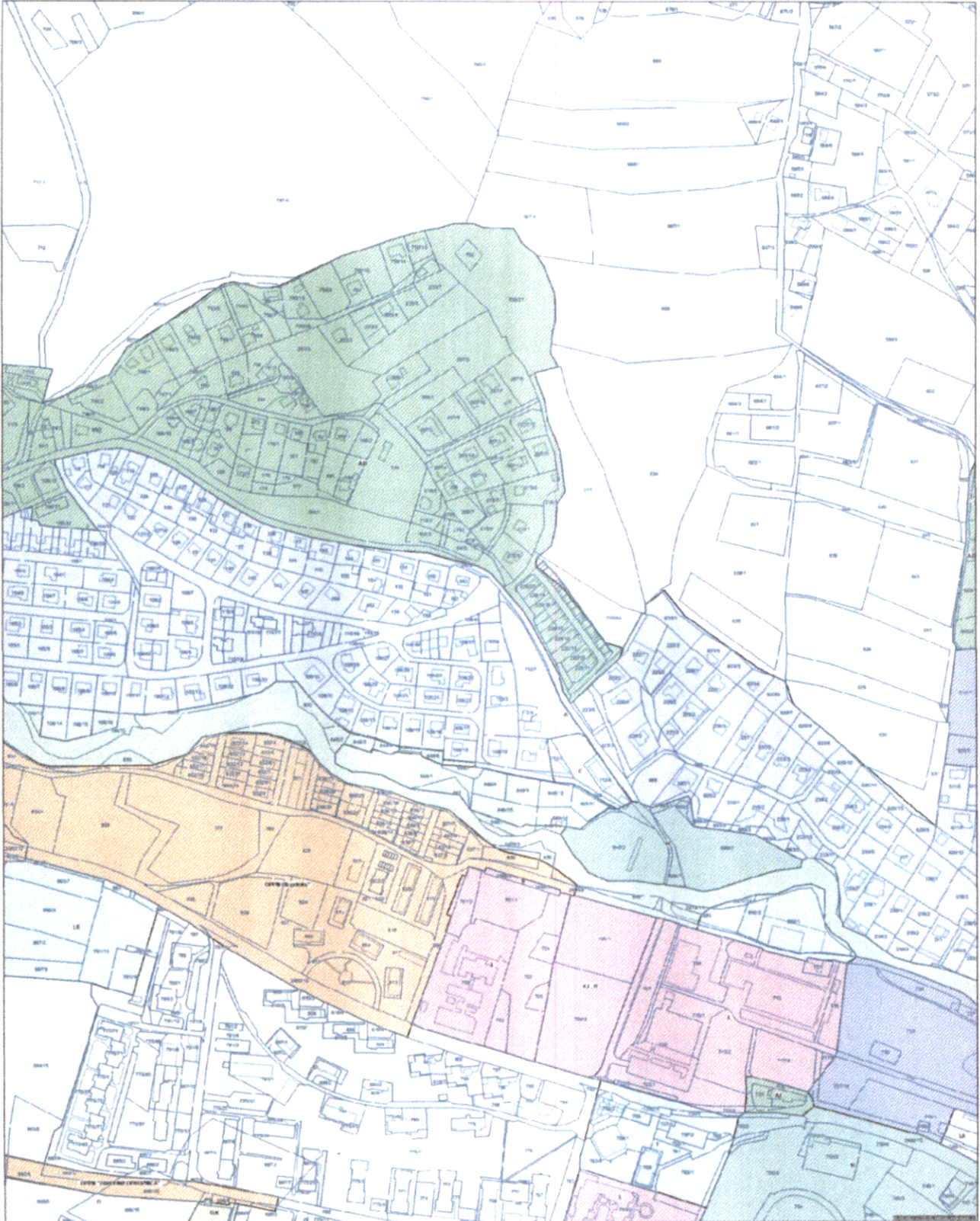
<p>NAMENSKA RABA</p> <ul style="list-style-type: none">  najobčije kmetijsko zemljišča*  druga kmetijsko zemljišča  lesnoproizvodni gozd  stavbno zemljišča v uređitvenem območju za poselitve** - uređitveno območje naselja  stavbno zemljišče izven uređitvenih območij za poselitve  turistično območje z nastanitvijo  območje počitniških hiš  drugo uređitveno območje (počitniško območje, območje streljiska)  območje proizvodnih dejavnosti  vodna površina  območje prometne infrastrukture  območje za odlaganje odpadkov  območje nadzemnega pridobivalnega prostora  območje zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami 	<p>ZAVAROVANE NARAVNE VREDNOTE IN ZAVAROVANA OBMOČJA "..." (Ur. list RS št. 21/92) Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.</p> <ul style="list-style-type: none">  NS naravni spomenik (dendrološki, hidrološki, zoološki in botanični)**  NR ZAVAROVANO območje - naravni rezervat  KP ZAVAROVANO območje - krajinski park <p>OBMOČJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM (Odločba o razglasitvi gozdov za gozdove s posebnim namenom in zaščiti naravno redkih dreves na območju občine Slovenska Bistrica, MUV št. 12/80, Odredbe o razglasitvi hrastovega gozda na Cigonci pri Slovenski Bistrici za naravno znamenitost, Ur. list RS št. 23/64)</p> <ul style="list-style-type: none">  GDL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - varovalna funkcija  GPL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - počitna funkcija  GKL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija  GRL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - rekreacijska funkcija  GZL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - zaščitna funkcija <p>DRUGA OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV</p> <ul style="list-style-type: none">  ILO1 območje za obrambo - izključna raba  ILO2 območje za obrambo - možna oključna raba  ILO3 območje za obrambo - območje nadzorovane rabe <p>OGROŽENO OBMOČJE</p> <ul style="list-style-type: none">  poplavno območje (zadrževalnik Ljubiča, zadrževalnik Poljčane)
<p>VAROVANA OBMOČJA</p> <p>ZAVAROVANI NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI "..." (Ur. list RS št. 21/92) Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.</p> <ul style="list-style-type: none">  DES kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - etnološki spomenik  DNO kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - naselbinsko območje  DUZS kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik  DZS kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - zgodovinski spomenik  LAO kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološko območje  LAS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološki spomenik  LES kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - etnološki spomenik  LNO kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - naselbinsko območje  LSON kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - spomenik oblikovane narave  LTS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - tehniški spomenik  LUZS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik  LZS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - zgodovinski spomenik 	<p>UREJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</p> <ul style="list-style-type: none">  IIN območje izgradnje namakalnih sistemov <p>LAPORJE IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA</p> <p>MEJA OBČINE (prikazana meja občine je položajno usklajena s potekom meje katastrske občine povsod tam, kjer ti dve mej potekata vzporedno)</p> <p>RUŠE IME SOSEDNJE OBČINE</p> <p>MEJA KATASTRSKE OBČINE (položajno usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)</p> <p>LUSEČKA VAS IME KATASTRSKE OBČINE</p>
<p>* obvezno izhodišče dolgoročnega plana Republike Slovenije ** obvezno izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:</p> <p>MERILO 1:5000 VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljan digitalni katastrski načrt (DNK) v izvornem merilu 1:1000 ali 1:2000 © Geodetska uprava RS KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: marec 2004</p> <p>PODATKI O PLANSKEM AKTU:</p> <p>SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 28.6.2004 OBJAVLJENO V URADNEM LISTU RS ŠT. 131 Z DNE 6.12.2004 ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA dr. IVAN ŽAGAR</p> <p>PODATKI O IZDELAVCIH:</p> <p>ŠTEVILKA NALOGE: 13/04 LETO IZDELAVE: 2004 IZDELAL:</p> <div style="text-align: right;">  </div>



PROSTORSKO UREDITVENI POGOJI OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PUP

Številka: 3501-2/2021-8-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 06.05.2021

LEGENDA

Številka: 3501-2/2021-8-1031, list: 2/2

	Redkejša individualna gradnja
	Območje za proizvodne dejavnosti
	Varovane zelene površine
	Gostejša individualna gradnja
	ZN - LN - OPPN
	Blokovska stanovanjska gradnja
	Območje starega vaškega jedra
	Centralne oskrbno storitvene in poslovne dejavnosti
	Površine za vojsko (po izpraznitvi za centralne oskrbno storitvene in poslovne dejavnosti)
	Območje za šport in rekreacijo
	Območje za komunalne dejavnosti (pokopališče in cerkev)
	Območje za šolstvo vrtec in zdravstvo
	Območje grajskega parka in Sorčnikovega vrta
	Območje za šolstvo vrtec zdravstvo in sociala
	Družbena gradnja - stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji - stanovanjske stavbe za
	Banka - trgovina - upravne zgradbe - hotel - motel - penzion
	Centralne oskrbno storitvene in poslovne dejavnosti - družbena gradnja - individualna sta
	Obrtne stanovanjska gradnja
	Parkovne - zelene površine
	Območje za družbeno gradnjo - družbene dejavnosti
	Območje za turizem



PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1:5000

VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljen digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornem merilu 1:1000 ali 1:2880

© Geodetska uprava RS

KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI marec 2004



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.5.2021 - 8:11:47

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 108/43

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 108/43 (ID 7121209)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 21280453
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. matična številka: 5884250000
 firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
 naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11145400	09.03.2007 11:04:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
18678824	28.04.2017 10:57:43	609 - zaznamba javnega dobra

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11145400
čas začetka učinkovanja 09.03.2007 11:04:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 753 SLOVENSKA BISTRICA **parcela** 106/1 (ID 1722924)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 28.02.2007 se vknjiži služnostna pravica vkopa in vzdrževanja plinovoda, ki obsega položitev in vkop plinovodnih cevi, obratovanje plinovoda ter neoviran dostop za vzdrževanje, nadzor in popravila plinovoda v korist PETROL PLIN d.o.o., Dunajska c. 50, Ljubljana, mat.št. 5842247 in njegovih pravnih naslednikov oziroma vsakokratnega upravljalca plinovodnega omrežja.

imetnik:

1. matična številka: 5842247000
 firma / naziv: PETROL PLIN d.o.o.
 naslov: Dunajska 50, 1000 Ljubljana - dostava

zveza - ID osnovnega položaja:

21280453

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 18678824
čas začetka učinkovanja 28.04.2017 10:57:43
vrsta pravice / zaznambe 609 - zaznamba javnega dobra
glavna nepremičnina: katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 82 (ID 4138795)

podatki o vsebini pravice / zaznambe**organ, ki vodi postopek** OBČINA SLOVENSKA BISTRICA**opr. št. postopka** 478-7/2017**dodatni opis:**

Zaznamba grajeno javno dobro lokalnega pomena - občinska cesta

zveza - ID osnovnega položaja:

21280453

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
DEL STAVBNEGA ZEMLJIŠČA K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 2768

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

DEL STAVBNEGA ZEMLJIŠČA K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 2768

NAROČNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

LASTNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

IZDELAL: BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja ter
sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

DATUM OGLEDA: 22. 4. 2021

VREDNOST NA DAN: 22. 4. 2021

DATUM IZDELAVE: 26. 4. 2021

POVZETEK

- 1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja del stavbnega zemljišča k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 2768.
- 2/ Lastnik obravnavane nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je oceniti tržno vrednost nepremičnine, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.
- 5/ Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- 6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča). V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča, ki ga cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav, ter metodo reziduala zemljišča.
- 7/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavan del zemljišča predstavlja večje nerazvito zemljišče za potrebe izgradnje okoljske infrastrukture, v neposredni bližini ČN Slov. Bistrica ter avtoceste AC 1 Maribor - Ljubljana.
- 8/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

DEL STAVBNEGA ZEMLJIŠČA K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 2768
33,00 EUR/m²

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
 Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 PREDMET CENITVE	5
1.2 NAROČNIK CENITVE	5
1.3 NAMEN CENITVE	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	6
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	6
1.7 UPOŠTEVNI POGOJI	7
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	7
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	8
2.4 POSTOPEK DELA	8
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	9
3.1 TRG NEPREMIČNIN	9
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	10
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	11
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	11
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	14
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	15
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	15
5.2 METODA REZIDUALA ZEMLJIŠČA	16
6.0 ZAKLJUČEK	18
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	18
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	18
7.0 IZJAVA CENILCA	19
8.0 PRILOGE	20
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS	20
8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA	21
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS	25

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja del stavbnega zemljišča k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 2768.

1.2 NAROČNIK CENITVE

Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.

1.3 NAMEN CENITVE

Oceniti tržno vrednost nepremičnine v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.

1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Obravnavano zemljišče predstavlja nerazvito stavbno zemljišče za potrebe izgradnje okoljske infrastrukture. Zemljišče je večje velikosti, popolnoma ravninsko in se nahaja v neposredni bližini ČN Slov. Bistrica ter avtoceste AC 1 Maribor – Ljubljana. Dostop do zemljišča je iz asfaltirane ceste v sklopu čistilne naprave. Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja v bližini centra Slovenske Bistrice, pomanjkljivost pa predstavlja neposredna bližina ČN Slov. Bistrica ter avtoceste Maribor – Ljubljana.

Raba, velikost ter lastništvo zemljišča – GURS

Katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA, številka parcele 2768

NAMENSKA RABA		DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)													
EDNA LETNA TRAVA	100	100	100												
<p>Podatki o lastnikih in upravljavcih</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PRVNIK (MAT. ŠT.)</th> <th>NASLOV</th> <th>LETO REGISTRACIJE</th> <th>MATRIČNA ŠTEVILKA</th> <th>DELEŽ</th> <th>STATUS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				PRVNIK (MAT. ŠT.)	NASLOV	LETO REGISTRACIJE	MATRIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS						
PRVNIK (MAT. ŠT.)	NASLOV	LETO REGISTRACIJE	MATRIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS										

Prikaz ter okvirna velikost obravnavanega dela zemljišča



1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVNI POGOJI

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a, potrdila o namenski rabi, ter podatkov zemljiške knjige preveril lastništvo, površino in rabo zemljišča.
- Obravnavano zemljišče predstavlja nerazvito stavbno zemljišče za potrebe izgradnje okoljske infrastrukture. Zemljišče še ni odmerjeno.
- Na podlagi potrdila o namenski rabi se ugotavlja, da je obravnavano zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev. Podrobna namenska raba je opredeljena kot zemljišče izven območja PUP.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanim zemljiščem.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.

- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).
- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščen kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,
- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišča, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,

- upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine,
- opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje,
- pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh metod za oceno vrednosti nepremičnine in pri ocenjevanju uporabil najprimernejše.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih

kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

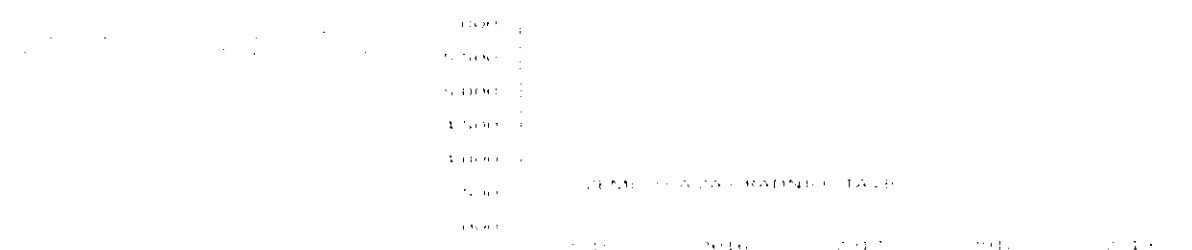
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.



Zemljišča za gradnjo

V letu 2016 smo bili priča skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize naslednih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

TRZNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
Ljubljana	82	79	70	89	93
LJUBLJANA					
Ljubljana	200	241	263	266	262
OKOLICA MARIBORA					
Maribor	33	35	40	36	42
OKOLICA KRANJA					
Kranj	106	90	96	76	113
OKOLICA CELJA					
Celje	36	33	34	28	30
OBALA BREZ KOPRA					
Brez Kopra	142	78	104	124	101
MARIBOR					
Maribor	73	76	68	88	51

4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja del stavbnega zemljišča k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 2768.

4.1 PODATKI O ZEMLIŠČU IN LOKACIJI

Obravnavano zemljišče predstavlja nerazvito stavbno zemljišče za potrebe izgradnje okoljske infrastrukture. Zemljišče je večje velikosti ter popolnoma ravninsko.

Slikovni material





Obrađivan del zemljišča



Možnost dostopa

Dostop do zemljišča je iz asfaltirane ceste v sklopu čistilne naprave.

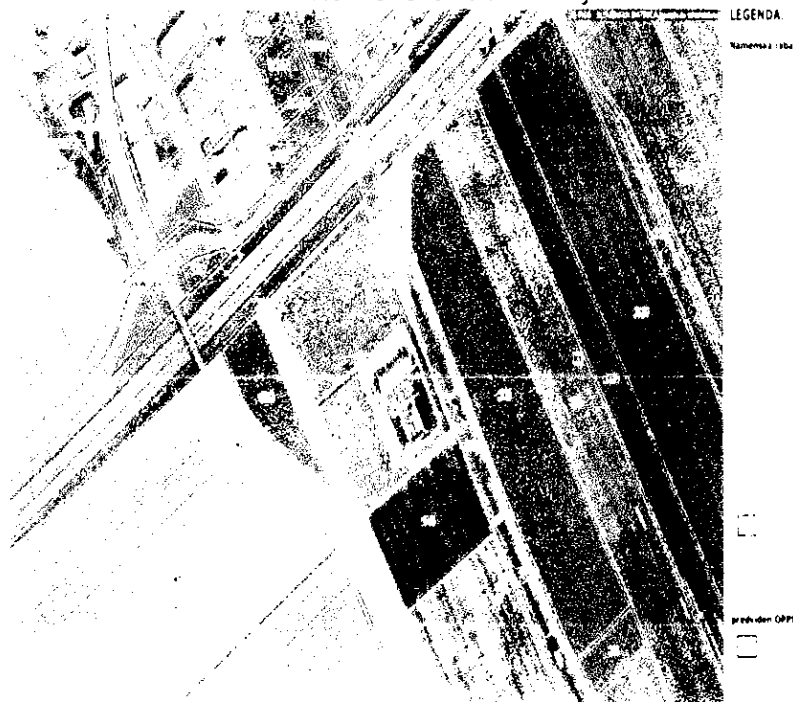
Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da zemljišče komunalno ni urejeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Namenska raba zemljišča

- Na podlagi potrdila o namenski rabi se ugotavlja, da je obrađivano zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče izven ureditvenih območij za poselitev. Podrobna namenska raba je opredeljena kot zemljišče izven območja PUP.

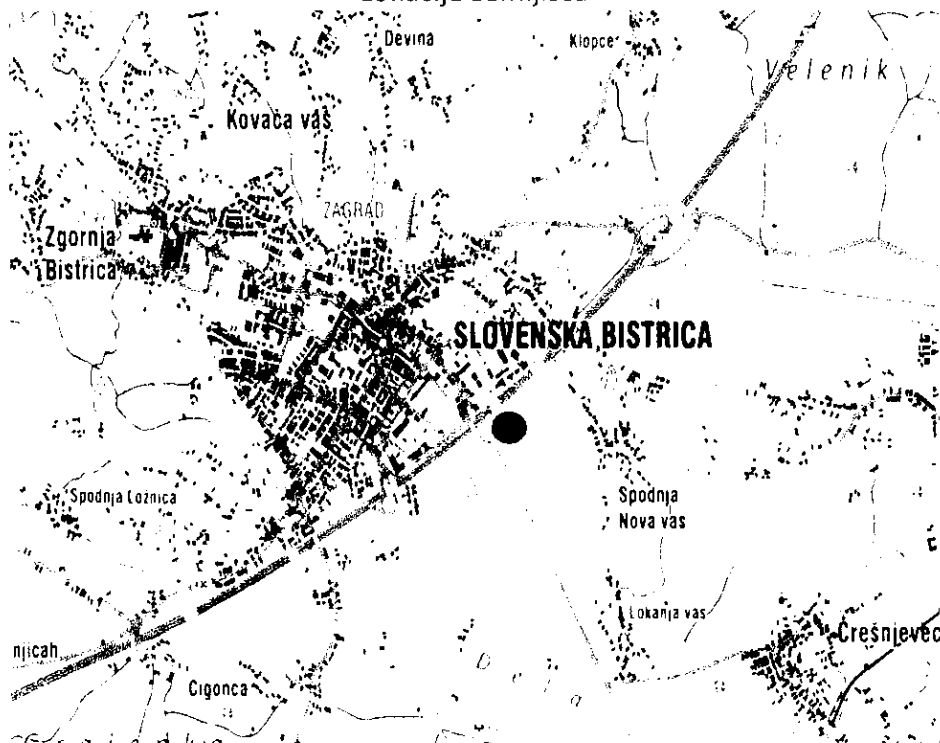
Namenska raba zemljišča



Lokacija nepremičnine

Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja v bližini centra Slovenske Bistrice, pomanjkljivost pa predstavlja neposredna bližina ČN Slov. Bistrica ter avtoceste Maribor – Ljubljana.

Lokacija zemljišča



Varovanja, omejitve ter prostorski ukrepi

Obrađevano zemljišče se nahaja na območju varovanja in omejitve v sklopu AC – avtoceste, odsek 0036 (Fram – Slov. Bistrica), ter poplavno ogroženem območju. Ugotavlja se, da ima na obrađevanem zemljišču Občina Slovenska Bistrica zakonito predkupno pravico.

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da je na zemljišču vknjižena nepravna stvarna služnost za potrebe izgradnje ter vzdrževanja TK infrastrukture.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno–pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.
- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.
- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost.

V obrađevanem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da se stavbno zemljišče nahaja na območju okoljske infrastrukture, ter je primerno za pozidavo z objekti, ki so namenjeni izvajanju gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki.

Glede na znana dejstva, se kot najgospodarnejša raba predvidi pozidava za potrebe infrastrukturnih objektov namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Zemljišče ali gradbeno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo naslednji pristopi:

- metoda tržnih primerjav prodaje zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča ki ga cenim, uporabil način tržnih primerjav in metodo reziduala zemljišča.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči dober, ter da cene rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.
- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Id	Vrednost	Časovna	Pog. odj. cena EUR	OC	Netni pov.	Popravena m ²	Pro. odj. delj.	Kat. št. št.	Načr.
X 00043	11.000	02/07/2019	11.000	100	0	11.000	0	00000	000
X 00043	11.000		11.000	100	0	11.000	0	00000	000
X 00043	11.000		11.000	100	0	11.000	0	00000	000
X 40079	11.000	02/07/2019	11.000	100	0	11.000	0	00000	000
X 40079	11.000		11.000	100	0	11.000	0	00000	000

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m2)	11.000	4.886	6.080	1.172
Vrednost (eur/m2)		62,00	51,00	38,40
Vpliv lokacije (%)	100	-20	-20	-10
Vpliv velikosti (%)	100	-5	-5	-10
Fizične lastnosti (%)	100	-30	-10	0
Čas od prodaje (%)	100	10	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-45	-30	-20
Ocenjena vrednost (eur/m2)		34,10	35,70	30,72
Indikativna vrednost (eur/m2)	33,50			
Vrednost zemljišča (eur)	368.500,00 €			

5.2 METODA REZIDUALA ZEMLJIŠČA

Po tej metodi ocenjujemo vrednost zemljišča na temelju principu presežne produktivnosti, ki nam pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva.

Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu.

V sklopu metode reziduala zemljišča se predvidi izgradnja infrastrukturnega objekta namenjenih izvajanju gospodarskih javnih služb. Pri tem morajo biti upoštevani vsi predpisani odmiki od sosednjih in infrastrukturnih objektov, ter faktor izrabe gradbene parcele.

Ocene investicijskih stroškov za gradbeno-obrtniška dela in instalacije (GOI)

Vrsta objekta	GOI (EUR/m ² neto tlor. površine)	GO (%)	SI (%)	EI (%)	OST (%)
Poslovni objekt	900 – 1.200	73	12	12	3
Bolnice	1.300 – 1.800	66	16	16	2
Osnovne šole	900 – 1.200	75	11	11	3
Srednje šole	900 – 1.300	76	11	11	2
Otroški vrtci	900 – 1.300	78	10	10	2
Športne dvorane	900 – 1.200	70	15	15	0
Enodružinske hiše	800 – 1.000	72	14	14	0
Vrstne hiše	700 – 900	74	13	13	0
Večstanovanjski objekti	700 – 1.000	74	13	13	0
Hoteli	1.300 – 1.800	68	14	14	4
Industrijski objekti	600 – 700	72	14	14	0

Predvidena neto tlorisna površina objektov z okolico (P+2N):

- objekti za izvajanje gospodarske javne službe 1.800 m²
- dostopne ter asfaltirane površine, zelene površine,... 10.000 m²

REKAPITULACIJA:		
Ocena tržne vrednosti primerljivega objekta		
Predvidena NTP objekta (m ²)	Ocena vrednosti (EUR/m ²)	Ocenjena tržna vrednost (EUR)
1.800	1200	2.160.000,00 €
1/ Skupaj ocenjena tržna vrednost:		2.160.000,00 €
Ocenjen strošek gradnje primerljivega objekta		
Predvidena NTP objekta (m ²)	Ocena stroška (EUR/m ²)	Ocenjen strošek gradnje (EUR)
1.800	900	1.620.000,00 €
Ocenjen strošek zunanje ureditve (komunalna ureditev, dostopne, parkirne ter zelene površine,...)		
Predvidena površina (m ²)	Ocena stroška (EUR/m ²)	Ocenjen strošek ureditve (EUR)
10.000	8	80.000,00 €
Skupaj:		1.700.000,00 €
Ocena razvojnih stroškov (direktni ter indirektni stroški)		
Ocenjen strošek gradnje in ureditve (EUR)	Ocena stroška na investicijo (%)	Ocenjen razvojni strošek (EUR)
1.700.000	0,06	102.000,00 €
Ocena podjetniških stroškov (donos na vloženi kapital, poplačilo za tveganje, podjetniško sposobnost in režijo)		
Ocenjen strošek gradnje in ureditve (EUR)	Ocena stroška na investicijo (%)	Ocenjen podjetniški strošek (EUR)
1.700.000	0	0,00 €
2/ Skupaj ocenjeni stroški gradnje:		1.802.000,00 €
OCENA TRŽNA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA (razlika med ocenjeno tržno vrednostjo objekta manj ocenjeni stroški gradnje)		
Ocenjena tržna vrednost objekta (EUR)	Ocenjen strošek gradnje (EUR)	Ocenjen podjetniški strošek (EUR)
2.160.000	1.802.000,00 €	358.000,00 €

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja del stavbnega zemljišča k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 2768.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju nepremičnine sem uporabil naslednja pristopa za izračun tržne vrednosti, pri čemer sem dobil indikativno vrednost obravnavane posesti:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Vrednost nepremičnine po načinu tržnih primerjav: 368.500,00 EUR

- Vrednost nepremičnine po metodi reziduala zemljišča temelji na principa presežne produktivnosti, ki nam pove, da vrednost zemljišča predstavlja dobiček, ki pripada zemlji potem, ko so poplačani stroški dela, kapitala in podjetništva. Metoda reziduala zemljišča ocenjuje vrednost zemljišča z merjenjem vsote dobička (aktualnega ali potencialnega), ki ostane po zmanjšanju za vsoto dobička, ki pripada objektu.

Vrednost nepremičnine po metodi reziduala: 358.000,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladił z ozirom na vrednosti, ki sem jih dobil po obeh načinih ocenjevanja.

Način ocenjevanja	Ocenjena indikacijska vrednosti	Ponder	Končna vrednost
Način tržnih primerjav	368.500,00 €	60%	221.100,00 EUR
Metoda reziduala zemljišča	358.000,00 €	40%	143.200,00 EUR
Ocenjena tržna vrednost:			364.300,00 EUR

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavan del zemljišča predstavlja večje nerazvito zemljišče za potrebe izgradnje okoljske infrastrukture, v neposredni bližini ČN Slov. Bistrica ter avtoceste AC 1 Maribor - Ljubljana.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

Ocenjena tržna vrednost nepremične: 364.000,00 EUR oziroma 33,00 EUR/m²

7.0 IZJAVA CENILCA

Po 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 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 in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno 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,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

[] zakonita predkupna pravica občine: Odkloni predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03)

[] začasni ukrepi za zavarovanje

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč
- prepoved prometa z zemljišči
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- prepoved izvajanja gradenj

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja

poplavno ogroženo območje (ARSO): katastr. tla in poplave 4. razr. (št. 2) in 5. r.

predpis oziroma akt o zavarovanju

Priloge k metodologiji za določanje območij ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije erozijskih voda iz morja ter drugačno razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 80/07) in iludna in pogojni in omejitvi za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije erozijskih voda iz morja (Uradni list RS, št. 89/08)

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMENBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

program priprave prostorskega akta: sked. in začetna priprava občinskega prostorskega akta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 3/04)

faza priprave / predviden rok sprejema

morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

[] kopija kartografskega dela prostorskega akta: Dolgoročni plan prostorskega dela občine Slovenska Bistrica za obdobje 1985-2000 (dopolnen 2003) (Uradni list RS, št. 41/92, 15/94, 41/97, 12/98, št. 13/1994, 41/99, 43/11)

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa je plačana ali oziroma oproščena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 1/00/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUJUE, 18/15 - ZZEIP, št. 12/16)

Priloga
Boris Krišič

Zid

Miran Ozimec

vodja oddelka za celovito prostora

Besedilni

naslovnik
spisilnik



**DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA**

PROSTORSKE SESTAVINE:

Spremembe in dopolnjevanje 2003 Dolgoročni plan prostorskega razvoja občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000
dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 4/2002-35/14/41-1/2003-59/07-1/3/14/41/06-1/07)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU: NAMENSKA RABA

Prejeto: 1986/12/27, 1991/12/27



MEŠROČNOST

1:100000 (1:100000) 1:100000

1:100000

1:100000 (1:100000) 1:100000

1:100000 (1:100000) 1:100000

pravice - zaznambe pri izvedeni pravici - zaznambi:

Pri izvedeni pravici - zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravice do oziroma

100 / 14

BOŠTJAN GABRIJAN, dipl.inž.grad.
Travniška ulica 15
2310 SLOVENSKA BISTRICA

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 766 CIGONCA PARCELA 366

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE
STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 766 CIGONCA PARCELA 366

NAROČNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

LASTNIK: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10,
2310 SLOVENSKA BISTRICA

NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

IZDELAL: BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja ter
sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine

DATUM OGLEDA: 23. 4. 2021

VREDNOST NA DAN: 23. 4. 2021

DATUM IZDELAVE: 28. 4. 2021

POVZETEK

- 1/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 766 Cigonca parcela 366.
- 2/ Lastnik obravnavane nepremičnine in z njo povezanimi nepremičninskimi pravicami je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 3/ Naročnik pisnega poročila o oceni tržne vrednosti nepremičnine je Občina Slov. Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slov. Bistrica.
- 4/ Namen izdelave cenitvenega poročila je oceniti tržno vrednost nepremičnin, v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki bo služila naročniku cenitve za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev.
- 5/ Tržna vrednost je ocenjen 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- 6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (način tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča). V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča, ki ga cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil način tržnih primerjav.
- 7/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče v sklopu stanovanjskega objekta.
- 8/ V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

STAVBNO ZEMLJIŠČE K.O. 766 CIGONCA PARCELA 366

10.900,00 EUR

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO

1.0 SPLOŠNI PODATKI	5
1.1 PREDMET CENITVE	5
1.2 NAROČNIK CENITVE	5
1.3 NAMEN CENITVE	5
1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	5
1.5 STANDARD TRŽNE VREDNOSTI	5
1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV	6
1.7 UPOŠTEVNI POGOJI	6
2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA	6
2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI	6
2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI	7
2.3 OCENA VREDNOSTI	7
2.4 POSTOPEK DELA	7
3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	8
3.1 TRG NEPREMIČNIN	8
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN	9
4.0 PREDMET OCENJEVANJA	11
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	11
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	13
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE	14
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	14
6.0 ZAKLJUČEK	15
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	15
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	16
7.0 IZJAVA CENILCA	16
8.0 PRILOGE	17
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU – GURS	17
8.2 POTRDILO O NAMENSKI RABI	18
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS	22

1.6 UPOŠTEVANI ZAKONI IN PREDPISI TER VIRI PODATKOV

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin MSOV (2017, dopolnjen 2019),
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 2/2015).
- Slovenski poslovno-finančni standardi ocenjevanja (SPS 2, Ur. l. RS, št. 56/2001, 46/2009),
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 84/2007, 94/2007, 55/2009),
- Zakon o revidiranju, Zrev-2 (Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002, 18/2007),
- Nepremičninski informator, Vestnik za sodne izvedence in cenilce ter druga literatura,
- priporočila DICM in SICGRAS,
- podatki na spletu ter podatki o transakcijah pri različnih agencijah (www.gu.gov.si, www.slonep.net),
- lastni podatki o podobnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami,
- objektivna presoja na osnovi izkušenj pri vrednotenju nepremičnin,
- podatki gradbene operative ter
- ogled na kraju samem.

1.7 UPOŠTEVNI POGOJI

- Pri oceni tržne vrednosti sem na podlagi podatkov GURS-a, potrdila o namenski rabi ter zemljiške knjige, preveril lastništvo, površino in rabo zemljišča.
- Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot stanovanjske površine v ureditvenem območju naselij.
- Zemljišče predstavlja pripadajoče zemljišče stanovanjskega objekta. Ureditev ni predmet ocene vrednosti.
- Na podlagi ZK izpisa se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanim zemljiščem.

2.0 OMEJITVENI POGOJI IN POSTOPEK DELA

2.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitvenih pogojev:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, razen če se o tem ne dogovori.

2.2 SPECIFIČNI OMEJITVENI POGOJI

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih specifičnih omejitvenih pogojev:

- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati tako.
- Poročilo o oceni vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti stvari.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura (npr. finančna) transakcije in drugih vzrokov specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta. Višino eventualno vpisanih hipotek in njihovo časovno dimenzijo ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

2.3 OCENA VREDNOSTI

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano. V okviru tega načina uporabimo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin, ter s temi postopki primerjanja ugotavljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine.

- Na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop) temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega bodočega donosa. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti s pomočjo mere kapitalizacije (pri metodi direktne kapitalizacije) ali diskontne stopnje (pri metodi diskontiranega denarnega toka).

- Nabavnovrednostni način (stroškovni pristop) temelji na načelu substitucije in sicer na dejstvu, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znaša strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča.

2.4 POSTOPEK DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- opravil sem pregled dokumentacije in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino,
- opravil sem ogled nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti,

- preučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- preučil sem vpliv, ki ga ima na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišča, razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, fizično prilagodljivost nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljšo uporabo,
- vrednost zemljišča sem ocenjeval, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najbolj uporabno.

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem zbral, preveril, analiziral ter uskladi:

- ustrezno ugotovljene opisane podatke o primerljivih prodajah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti,
- upošteval in analiziral sem vse vplive na vrednost, ki ga ima združevanje različnih sestavin na vrednost celotne nepremičnine in se izogibal ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti različnih sestavin nepremičnine,
- opravil sem analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča na obravnavani lokaciji, ki je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in posledica tega je najgospodarnejša uporaba premoženja, katerega vrednost se ocenjuje,
- pred izvedbo ocene vrednosti sem prikazal opravljeno analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje trga nepremičnin na širšem in ožjem območju obravnavane nepremičnine,
- pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh metod za oceno vrednosti nepremičnine in pri ocenjevanju uporabil najprimernejše.

3.0 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Pri ocenjevanju obravnavanih nepremičnin in z njimi povezanih nepremičninskih pravic sem opravil analizo nepremičninskega trga, ki mi je dala osnovne podatke in kazalce o cenah nepremičnin v Sloveniji in regiji v kateri je locirana obravnavana nepremičnina, ter nakazala trende njihovega gibanja.

3.1 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, pa zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Obseg ter vrednost prometa z nepremičninami

V letu 2019 se je slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v

večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer.



Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin.

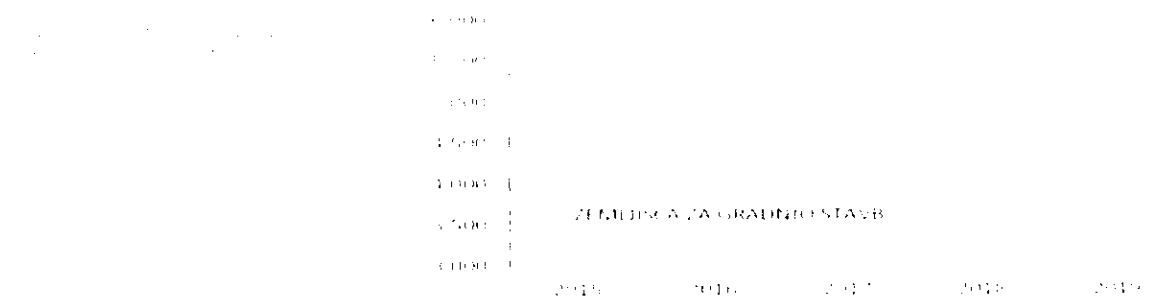
3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

V letu 2019 je bilo v Sloveniji evidentiranih okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007.



Zemljišča za gradnjo

V letu 2016 smo bili priča skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize naslednih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.



Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij.

Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

TRZNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
OKOLICA LJUBLJANE					
okolica Ljubljane	82	79	70	89	93
LJUBLJANA					
Ljubljana	200	241	263	266	262
OKOLICA MARIBORA					
okolica Maribora	33	35	40	36	42
OKOLICA KRANJA					
okolica Kranja	106	90	96	76	113
OKOLICA CELJA					
okolica Celja	36	33	34	28	16
OBALA BREZ KOPRA					
okolica Brez Kopra	142	78	109	129	101
MARIBOR					
Maribor	73	76	68	88	51

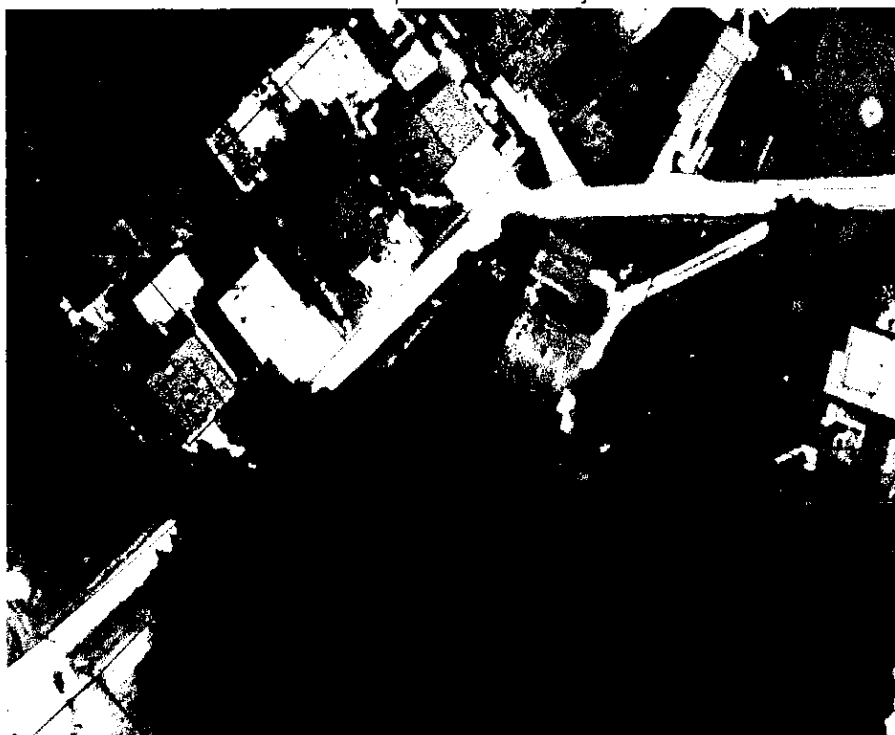
4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 766 Cigonca parcela 366.

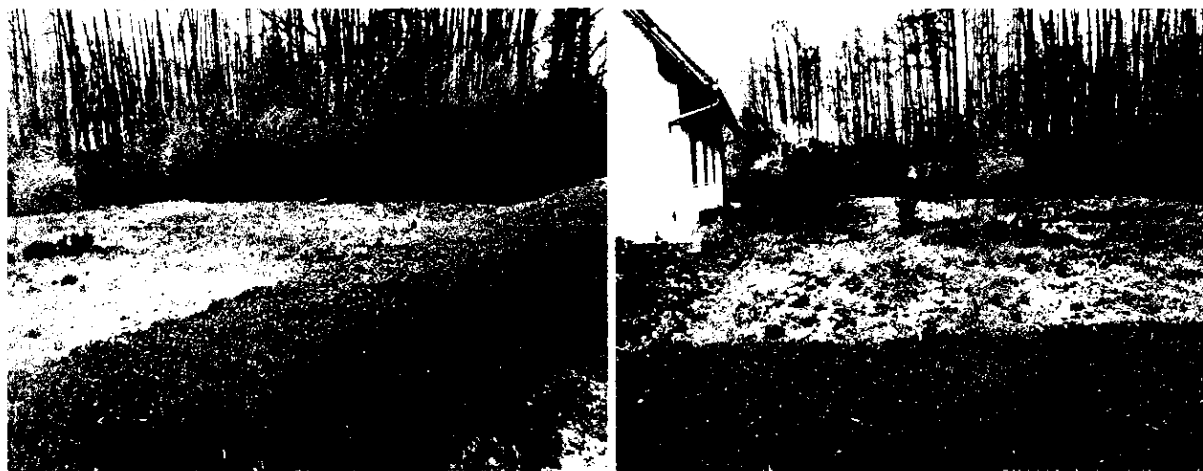
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

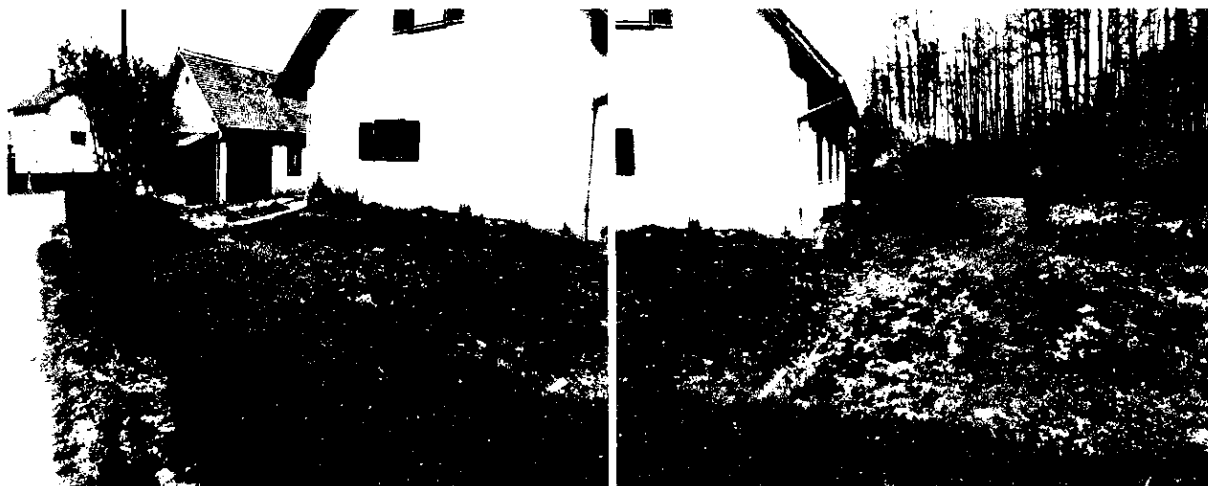
Obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče na Cigonci pri Slov. Bistrici. Zemljišče je nepravilne oblike, solidne velikosti ter popolnoma ravninsko. Zemljišče predstavlja pripadajoče zemljišče stanovanjskega objekta.

Ortofoto posnetek zemljišča



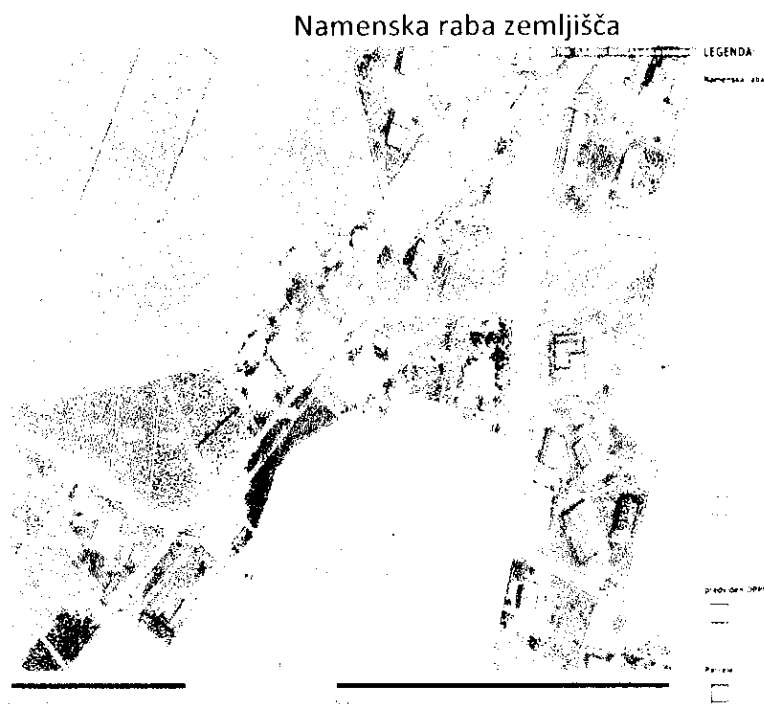
Slikovni material





Namenska raba zemljišča

Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot stanovanjske površine.



Možnost dostopa

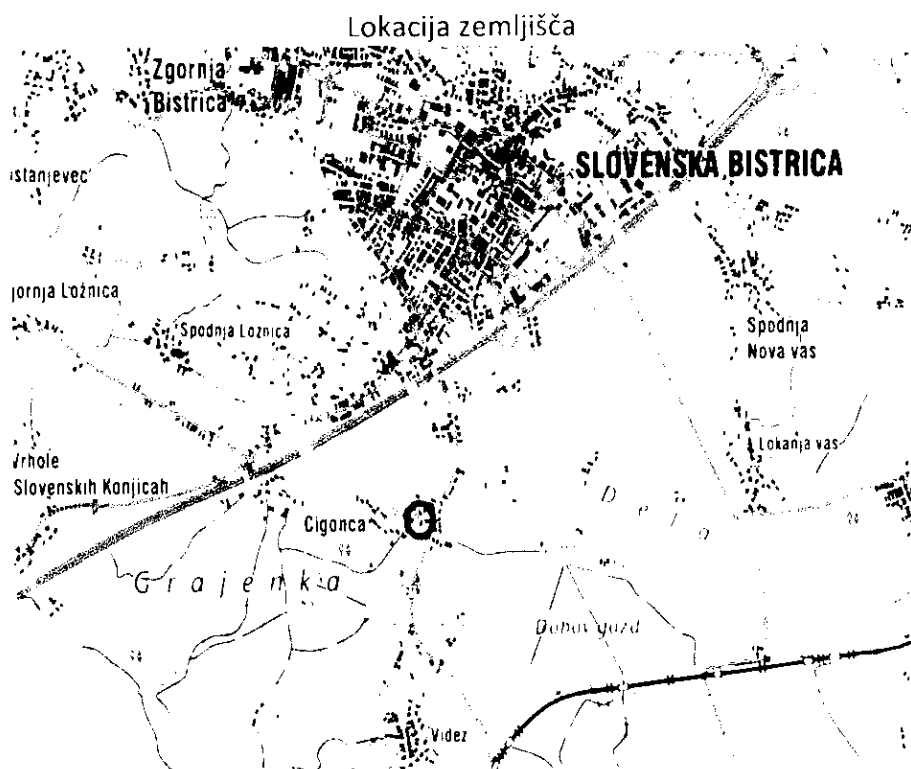
Dostop do zemljišča je iz asfaltirane ulice v naselju.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Ugotavlja se, da je zemljišče komunalno urejeno, saj se vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini (voda, elektrika, TK, kanalizacija).

Lokacija nepremičnine

Lokacija je solidna, saj se nepremičnina nahaja v bližini Slov. Bistrice.



Varovanja, omejitve ter prostorski ukrepi

Ugotavlja se, da ima na obravnavanem zemljišču Občina Slovenska Bistrica zakonito predkupno pravico.

Pravice uporabe, pravice do prehoda in druge ugodnosti

Na podlagi ZK izpisa se ugotavlja, da na zemljišču ni vknjižena nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico.

4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Po razširjeni definiciji lahko opredelimo najgospodarnejšo uporabo zemljišča kot tisto, ki odraža najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake (MSOV ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.

- Analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.

- Preverimo fizično upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu upiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.

- Analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temeljno načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost.

V obravnavanem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja pripadajoče zemljišče stanovanjskega objekta, zaradi česar se analiza najgospodarnejše rabe ne ugotavlja, oziroma je enaka dejanski rabi.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Tržna vrednost predstavlja ocenjen 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Zemljišče ali gradbeno zemljišče vrednotimo za oceno prostega ali nerazvitega zemljišča. Pri oceni tržne vrednosti na splošno vrednotimo zemljišče na osnovi njegove najboljše uporabe.

Za določanje tržne vrednosti zemljišč se praviloma uporabljajo naslednji pristopi:

- metoda tržnih primerjav prodaje zemljišč,
- metoda alokacije zemljišča,
- metoda razvoja zemljišča,
- metoda reziduala zemljišča.

Za oceno tržne vrednosti, sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišča ki ga cenim, uporabil način tržnih primerjav.

5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Iz analize izvršenih transakcij s podobnimi zemljišči na obravnavanem območju, v obdobju parih let ugotavljam, da je promet z zemljišči soliden, ter da cene rastejo.

Uporabimo metodo direktne primerjave prodajnih cen, ki je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišča. Pri vrednotenju so v ceni zemljišča upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije ter primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Za ocenitev vrednosti nepremičnine po primerjalnem pristopu sem uporabil za enoto mere primerjave 1,0 m² cenitvene površine zemljišča.

Koraki uporabe metode primerljivih prodaj:

- Izberemo prodaje prostih zemljišč, ki so podobna obravnavanemu zemljišču v pogojih in potencialni uporabi. Zberemo informacije kot so prodajni pogoji, pogoji vsake prodaje in plačane cene.
- Primerjamo vsako prodajo primerljivih zemljišč po datumu prodaje, lokacijskih faktorjih in fizičnih karakteristikah.

- Prilagodimo prodajne cene vsakega primerljivega zemljišča za pomembne razlike med njimi in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve lahko opravimo v denarni enoti ali odstotkih.
- Ocenimo indikativno vrednost za obravnavano zemljišče temelječo na primerljivih prodajah, ki smo jih analizirali.

Za primerjavo so izbrane podobne nepremičnine, za katere menim, da so po svojih lastnostih najboljši indikatorji vrednosti ocenjevane posesti.

Aplikacija CGSCenilci

Id	Vista posla	Datumi	Pog. sod. cena	EUR	COV	Net. tlor. povr.	Pov. prebr. cena/m ²	Prod. odd. sedež	Kat. občina	Naslov
X 484993	AGREAR	10/10/2019	13.000,00		110,00	117,16	**	030103A		0 1 *
X 480007	AGREAR	10/10/2019	10.000,00			14,70		030103A		0 -
X 480007	0				660,00		**	030103A		1 *
X 480007	0				660,00		**	030103A		1 *
X 480000	AGREAR	10/10/2019	10.000,00		700,00	14,29	**	030103A		0 - 1 *

Odstotne prilagoditve so opravljene na kumulativni osnovi. Proces prilagajanja in ocene posameznih razlik so razvidne iz mreže prilagoditev.

Kategorije	Ocenjevano	Primerljiva nepremičnina 1	Primerljiva nepremičnina 2	Primerljiva nepremičnina 3
Velikost zemljišča (m ²)	707	1.810	1.428	731
Vrednost (eur/m ²)		12,70	14,00	30,40
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	10	10	0
Fizične lastnosti (%)	100	-10	-10	-40
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	5	5	-40
Ocenjena vrednost (eur/m ²)		13,34	14,70	18,24
Indikativna vrednost (eur/m ²)	15,40			
Vrednost zemljišča (eur)	10.887,80 €			

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki v naravi predstavlja stavbno zemljišče k.o. 766 Cigonca parcela 366.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil naslednji pristop za izračun vrednosti, pri čemer sem dobil indikativno vrednost obravnavane posesti:

- Vrednost po načinu tržnih primerjav indicira vrednost nepremičnine na osnovi primerljivih prodaj. Ključni elementi te metode so podprti z razpoložljivimi tržnimi podatki.

Ocenjena vrednost po načinu tržnih primerjav: 10.888,00 EUR

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavane nepremičnine sem uskladi kot vrednost, ki sem jo dobil po načinu tržnih primerjav, saj sem pri izvedbi ocene vrednosti imel na razpolago dovolj kvalitetne podatke.

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišča, kakor tudi dejstvo, da obravnavano zemljišče predstavlja stavbno zemljišče v sklopu stanovanjskega objekta.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša tržna vrednost obravnavane nepremičnine;

Ocenjena tržna vrednost nepremičnine: 10.900,00 EUR

7.0 IZJAVA CENILCA

Po 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 nepristranske analize, mnenja in sklepi,
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebne interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih in pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno ceno 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,
- sem pri ocenjevanju vrednosti spoštoval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV in Slovenske poslovno finančne standarde,
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči in
- da sem osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila.

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč
- prepoved prometa z zemljišči
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- prepoved izvajanja gradenj

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

predpis oziroma akt o zavarovanju

031 - kategorizacija občinskih mest v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 68/2018)

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

*program priprave prostorskega akta (sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta) Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 57/09)

**faza priprave / predviden rok sprejema:

morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: *

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

03 kopija kartografskega dela prostorskega akta (Dopolnilni plani prostorskega dela Občine Slovenska Bistrica za obdobje 1988-2000, dopolnjen 2004 (Uradni list RS, št. 42/02, 35/04, 41/07, 51/08, št. 1312/04, 47/08, 5/11)

03

10. PLACILO UPRAVNE TAKSE

Upravná taxa je poravnana / iznurna oproščena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 14/10) / uradno predstveni besedilo: 14/15 - ZUJUEO/14/15 - ZZelP, j. m. št. 15.

Mesto:
Slovenska Bistrica

Zaj:

Mestni Okraj:

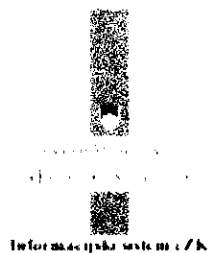
Mesto: Oddelek za okolje in prostor

Podpis:
Ravnatelj

Podpisnik:
M. S. T.

8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPIS

24.2021. 11:33



Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdaje izpisa: 24.2021. 11:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vrsta ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela - 06306

katastrska občina: 060101001 A parcela: 060101001A

Planšica

Za preglede in informacije o planšici kliknite na povezavo: [Kliknite tukaj za preglede in informacije o planšici](#)

Osnovni pravni položaj nepremičnine

ID osnovnega položaja: 020201
 vrsta osnovnega položaja: 10 - ovrha zemlja lastniška pravica
 delež: 100
 imetnik:
 - matična številka: 8884290090
 - imena: OBČINA SLOVENSKA BISTERICA
 - naslov: Kobiljarska ulica 100, 2310 Slovenska Bistrica

Opombe

1. Izjema neveljavna: pravnomočno pridobitna pravica, za katero velja zakon, ki ureja pridobitna pravica.

11/2021 11:33