



**Opr. št. I 342/2023**

# CENITVENO POROČILO - OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijsko zemljišče  
K.o. 2661 Gaj

1



Slovenska Bistrica, 12.12.2023





## **PREDMET OCENJEVANJA**

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini, ki je kmetijsko zemljišče.

## **LASTNIK**

ADOLF Kancler, Travniška 9, Pragersko

## **NAROČNIK**

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

## **CENILEC - OCENJEVALEC**

2

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

## **Datum ocenjevanja**

12.12.2023

## **Datum poročila**

12.12.2023





## POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici  
Izvršilni oddelek

Ga. **Natalija Horvat Medved**,  
okrajna sodnica svétnica

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin oz. pravic na nepremičnini, podrejeno pa vrednost lastninskega deleža pravic, v izvršilni zadevi,

upnika:

NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Križerja 4, Maribor, ki ga zastopa Alenka Čeh Gerečnik, odvetnica na Ptuju,

zoper dolžnika:

ADOLF Kancler, Travniška 9, Pragersko

<b>Nepremičnina:</b>	Kmetijsko zemljišče na parc.št. *154 in 599/1, k.o. 2661 Gaj .
<b>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini:</b>	Lastninska pravica do 49/240 celote.
<b>Namen ocenjevanja:</b>	Ugotavljanje tržne vrednosti pravic na nepremičnini
<b>TRŽNA VREDNOST (EUR)</b>	<b>845,58 €</b>
<b>Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele</b>	Tržna vrednost v skupni vrednosti, po solastniškem deležu in po posamezni parceli je podana na strani 9.

3

Po veljavnih planskih dokumentih je zemljišče, ki je predmet tega ocenjevanja, po namenski rabi opredeljeno kot kmetijsko zemljišče.

Cenitev nepremičnin sem opravil v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, z uporabo standardnih tehnik in prakse vrednotenja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2017, ki so v veljavi od 1.1.2017 (MSOV 230, Pravice na nepremičninah, ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010).

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

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



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.



# 1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA

## 1.1 Naročnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici.

## 1.2 Lastnik nepremičnin

Lastnik predmetnih nepremičnin je ADOLF Kanceler, Travniška 9, Pragersko, do 49/240 celote

## 1.3 Namen ocenjevanja

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

## 1.4 Podlaga vrednosti

Ocenjena vrednost v tej cenitvi je tržna vrednost nepremičninskih pravic obravnavane nepremičnine na dan ocenjevanja.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017, opredeljena kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

## 1.5 Standardi ocenjevanja vrednosti

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

Doktrina ocenjevanja nepremičnin upošteva sledeča načela:

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

4

## 1.6 Uporabljeni viri podatkov in informacij

Za oceno vrednosti sem uporabil sledeče vire podatkov in informacij:

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

## 1.7 Datum ogleda

Ogled nepremičnin je bil opravljen 08.12.2022. Lastnik je bil z ogledom seznanjen ob mojem prihodu na lokacijo in je z ogledom soglašal. Ocena vrednosti bi bila lahko izvedena tudi na podlagi aktualnih podatkov, ki so bili na dan vrednotenja razvidni iz javno dostopnih baz in evidenc državnih organov, ortofoto posnetkov, razpoložljive dokumentacije naročnika in lastnega poznavanja lokacije.

## 1.8 Predpostavke in omejitvene okoliščine

### Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin, upravnih organov in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana nepremičnina in primerljive posesti. S tem tudi ne prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.



- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen, če se o tem posebej ne dogovori.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

### Posebni omejitveni pogoji

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

## 2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

### 2.1 Pravno stanje

Šifra in ime k.o.	Parc.št.	Lastništvo
2661 Gaj	*154	ADOLF Kancler, Travniška 9, Pragersko, do 49/240 celote
2661 Gaj	599/1	ADOLF Kancler, Travniška 9, Pragersko, do 49/240 celote

5

Vir: Portal e-Sodstvo, [https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni\\_izpisi/list.html](https://evlozisce.sodisce.si/evlozisce/javni_izpisi/list.html), dostop za registrirane zunanje uporabnike.

### 2.2 Podatki GURS

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc.št.	Površina m <sup>2</sup>	Boniteta	Namenska raba	Ocenjena površina m <sup>2</sup>
1	2661	Gaj	*154	1074	45	kmetijska zemljišča (75%)	269
2	2661	Gaj	599/1	2279	45	kmetijska zemljišča (97%)	2211

Slika 1, označeni sta obravnavani nepremičnini, merilo 1:2500



**Slika 2, Ortofoto posnetek predmetnih nepremičnin z vključeno plastjo namenska raba prostora**



Vir: GURS, dostop za registrirane zunanje uporabnike, [https://prostor-s.gov.si/preg/WebMap/grafika.jsp?p\\_us\\_id=092AE6F9BE628189E06345D318AC9DF5](https://prostor-s.gov.si/preg/WebMap/grafika.jsp?p_us_id=092AE6F9BE628189E06345D318AC9DF5)

#### **Kratek opis**

Ocenjevana nepremičnina leži JV od stanovanjske dolžnika. Parcela je po obliki nepravilna, v rabi gre za neobdelano kmetijsko zemljišče, na dan ogleda v zaraščanju. Konfiguracija terena je ravna, dostop omogočen neposredno s Travnške ulice in z dovozne ceste na parceli 599/8 k.o. Gaj.

#### **Pedološki podatki**

Tla so distrični amfoglej, prevladujoča. Organske snovi je 4,0 %, tla so humozna. V tipu gre za glinasto ilovico, kar pomeni, da so tla težka, le srednje globoka, še primerna za kmetijsko rabo.

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

6

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

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

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

#### **a- Obstoječi predpisi glede uporabe zemljišča**

Po veljavnih prostorskih aktih Občine Slovenska Bistrica je zemljišče, ki je predmet ocenjevanja, po osnovni namenski rabi opredeljeno kot drugo kmetijsko zemljišče, K2.

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

Prostorski plan v občini Slovenska Bistrica, OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, dostop oz. vir:

<https://podatki.gov.si/dataset/piso-prostorski-plan-v-obcini-slovenska-bistrica>, zadnja sprememba: 07. 05. 2021.

#### **b- Razumno verjetne spremembe veljavnih predpisov o uporabi zemljišča**

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

#### **c- Razmere na trgu nepremičnin**

Povpraševanje po kmetijskem zemljišču v ožji in širši okolici obstaja .

#### **a- Fizična prilagodljivost nepremičnine**

Nepremičnina je prostorsko ustrezna za morebitno spremembo namembnosti glede na sedanjo namensko rabo – K2.

#### **b- Predvidene spremembe v soseski**

Spremembe niso predvidene.

#### **c- Najboljša uporaba nepremičnine**

Najboljša uporaba zemljišča, že samo glede na naravne danosti, v zatečenem stanje na dan ogleda ni dosežena.



Namenska raba po območjih	površina zemljišča m <sup>2</sup>
I. območje kmetijskih zemljišč, K1	00000
II. območje kmetijskih zemljišč, K2	2480
III. območje gozda, G	00000
IV. UON, RG	00873

Vir: eZK, Vpogled v PISO, OPN Občine Slovenska Bistrica, namenska raba zemljišča, [https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenska\\_bistrica](https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=slovenska_bistrica)

### 3. PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA

#### Povzetek iz polletnega poročila GURS - 2023

V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

#### KUPOPRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020, nato pa je bilo v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij.

**Preglednica 6:** Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2022_I	2021_II	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
Prodana površina v ha	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-polletnoporocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-polletje-2023/>

7

### 4. OCENJEVANJE VREDNOSTI

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

##### a.) Nabavnovrednostni način

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

##### b.) Način primerljivih prodaj

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

##### c.) Dohodkovni – na donosu zasnovan način

Temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in se uporabljajo od objave dne 01.01.2018 naprej, ( ZSICkmet, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/> ).

#### Izbran način ocenjevanja

##### Način primerljivih tržnih prodaj

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

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

Primerljive že prodane posesti morajo biti in so v resnici primerljive z obravnavanim premoženjem, in sicer glede na čas prodaje, gospodarske razmere, namembnost in fizične značilnosti. Najpomembnejše pa je, da veljajo za primerljive nepremičnine enaki pogoji glede ponudbe in povpraševanja kot za ocenjevano nepremičnino.

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





Metoda tržnih primerjav je najbolj direktna metoda in ima prednost pred drugimi metodami, če so na razpolago ustrezni zanesljivi podatki o prodajah primerljivih zemljišč.

Tržna vrednost v tem cenitvenem poročilu je ocenjena z načinom primerljivih prodaj.

Izbrane in za ocenjevanje uporabljene so bile naslednje prodaje primerljivih nepremičnin

Id posla	Vrsta	Datum	Pogodbena cena €	Cena [€/m <sup>2</sup> ]	Površina zemljišč [m <sup>2</sup> ]	Delež prodaje	Namenska raba	Občina	Šifra KO	Ime KO	Dejanska raba	Št. parcele	Boniteta
476949	Prodaja prosti trg	30.10.2019	11.724.00	2,00	5862	1/1	kmetijsko zemljišče	SLOV. BISTRICA	748	SPODNJA POLSKAVA	njiva	427/4	60
477653	Prodaja prosti trg	25.11.2019	26.000,00	2,20	11837	1/1	kmetijsko zemljišče	SLOV. BISTRICA	751	ČREŠNJEVEC	njiva	967, 865,868	46
482632	Prodaja prosti trg	05.12.2019	70.502,00	2,00	35251	1/1	kmetijsko zemljišče	SLOV. BISTRICA	2661	GAJ	njiva	766/2, 766/3	60

### 1. Posel ID 476949

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
<p><b>748-427/4 - SPODNJA POLSKAVA, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 5.862,00 m<sup>2</sup></p>	5.862,00 m <sup>2</sup>

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 04.12.2023

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVI0

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0

### 2. Posel ID 477653

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
<p><b>751-967 - ČREŠNJEVEC, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 4.453,00 m<sup>2</sup></p>	4.453,00 m <sup>2</sup>
<p><b>751-870 - ČREŠNJEVEC, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 3.032,00 m<sup>2</sup></p>	3.032,00 m <sup>2</sup>
<p><b>751-865 - ČREŠNJEVEC, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 593,00 m<sup>2</sup></p>	593,00 m <sup>2</sup>
<p><b>751-965 - ČREŠNJEVEC, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 198,00 m<sup>2</sup></p>	198,00 m <sup>2</sup>
<p><b>751-868 - ČREŠNJEVEC, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 3.561,00 m<sup>2</sup></p>	3.561,00 m <sup>2</sup>

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 04.12.2023

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVI0

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0

### 3. Posel ID 482632

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
<p><b>2661-766/2 - GAJ, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 34.622,00 m<sup>2</sup></p>	34.622,00 m <sup>2</sup>
<p><b>2661-766/3 - GAJ, SLOVENSKA BISTRICA</b> Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 629,00 m<sup>2</sup></p>	629,00 m <sup>2</sup>

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 04.12.2023

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVI0

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0







## IZRAČUN

ELEMENTI	ENOTE	OCENJEVANA	PRIMERLJIVE PRODAJE		
			2	3	4
Vir: TRGOSKOP	ID posla:		476949	477653	482632
Katastrska občina		GAJ 2661	748	751	2661
Obseg pravic		1/1	popoln	popoln	popoln
Prodajni pogoji			običajni	običajni	običajni
Vrsta transakcije			prosti trg	prosti trg	prosti trg
Ocenjevana površina	m2	2480	5862	11837	35251
Datum sklenitve posla			30.10.2019	25.11.2019	05.12.2019
<b>Cena</b>			<b>11.724,00</b>	<b>26.000,00</b>	<b>70.502,00</b>
<b>Cena/enoto</b>	<b>€/m2</b>		<b>2,00</b>	<b>2,20</b>	<b>2,00</b>
<b>Prilagoditve</b>					
Čas prodaje	%		10,00	10,00	10,00
Prodajni pogoji	%		0,00	0,00	0,00
Obseg pravic	%		15,00	15,00	15,00
Vrsta transakcije	%		0,00	0,00	0,00
Lokacija	%		-5,00	-5,00	-5,00
Oblika	%		0,00	0,00	0,00
Lega - naklon - velikost	%		0,00	0,00	0,00
Dostopnost	%		-5,00	-5,00	0,00
<b>Indik.vrednost po prilagoditvah</b>	<b>€/m2</b>		<b>1,70</b>	<b>1,87</b>	<b>1,60</b>
Delež uteži	%		20,00	20,00	60,00
Delež uteži v vrednosti	€/m2		0,34	0,37	0,96
Vrednost vsote vseh deležev	€/m2		1,67		
Ocenjevana površina nepremičnine	m2		2480		
<b>Vrednost ocenjevanih nepremičnin do 1/1 celote =</b>			<b>4.142</b>		
<b>Tržna vrednost pravic na ocenjevani nepremičnini, do 1/1 celote, znaša zaokroženo :</b>			<b>4.142 €</b>		

9

### Vrednost pravic na nepremičnini z načinom tržnih primerjav do celote /zaokroženo/

**4.142,00€**

Z besedo/štiristoštodvajštirideset00/100Euro/

### Vrednost kmetijskega zemljišča po posamezni parceli in solastniškem deležu do 49/240 celote:

parc.št. \*154-del, 269 m2, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče = 91,72 €  
parc.št. \*599/1-del, 2211 m2, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče = 753,86 €  
845,58 €

## ZAKLJUČEK

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičninah parc.št. \*154-del in 599/1-del, k.o. 2661 Gaj, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče v lasti: ADOLF KANCLER, Traviška ulica 9, Pragersko, do 49/24 celote, ugotovljena z načinom tržnih primerjav, za potrebe izvršilnega postopka, na dan 12.12.2023,

**845,58 €**

Slovenska Bistrica, 12.12.2023.



CENITEV OPRAVIL:

**Miroslav LEŠNIK, ing.agr.**  
cenilec kmetijske stroke

Prešernova 2, 2310 Slovenska Bistrica



## 5. PRILOGE

### 5.1. Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

### 5.2. Posnetki obravnavanih nepremičnin



08.12.2023.