



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

23. redna seja občinskega sveta
dne 2. oktobra 2018

Gradivo za 11. točko dnevnega reda

ZADEVA: Dopolnitev in sprememba Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja

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



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

O b č i n s k a u p r a v a
Oddelek za splošne in pravne zadeve

Kolodvorska ulica10, 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
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 10.9.2018

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

ZADEVA: Dopolnitev in sprememba Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018

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 in 91/13);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 110/11 – ZDIU12, 46/13 – ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 – ZIPRS1415, 38/14 – ZIPRS1415-A, 14/15 – ZIPRS1415-D, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18);
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) in

- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 31/18).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Pridobivanje in razpolaganje nepremičnega premoženja oziroma zemljišč urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18; 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 24. člena zakona na svoji 20. redni seji, dne 20. 2. 2018, sprejel Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2018 in Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2018.

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

Pridobivanje nepremičnine pod točko 2. iz priloge 1 (označeno z rdečo barvo), je predvideno zaradi rekonstrukcije ceste na Žolgarjevi ulici. Zaradi potreb širitve ceste je predviden nakup dela predmetnih zemljišč.

Pridobivanje nepremičnine pod točko 3. iz priloge 1 (označeno z rdečo barvo), je predvideno zaradi projekta kolesarske steze in rekonstrukcije križišča pri železniški postaji Slovenska Bistrica.

Predlagana dopolnitev in sprememba Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja je potrebna zaradi uvrstitve nepremičnine v ta načrt.

S tema dopolnitvama oziroma spremembama se dopolnjujeta oziroma spreminjata 2. in 3. točka Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega sklepa ima neposredne finančne posledice 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 oziroma spreminja Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2018.

Dopolnjen načrt je priloga tega sklepa.

Janja Tkavc Smogavec
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloge:

- Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018 – priloga 1,
- grafični prikaz,
- cenitveno poročilo.

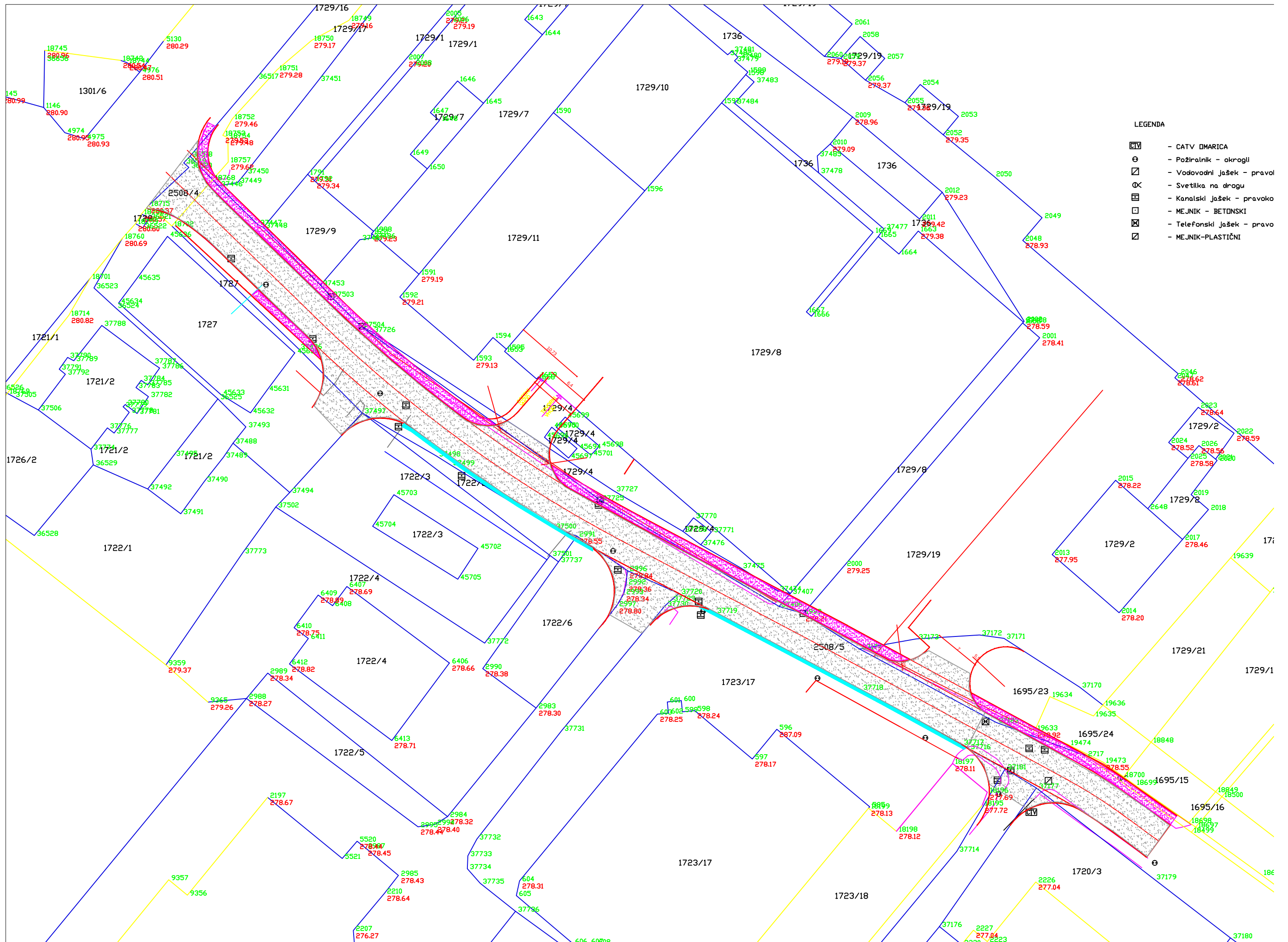
LETNI NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V LETU 2018 - dopolnitev

Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m ²	Planirana nabavna vrednost v EUR
1.	parc. 1338/1	Slovenska Bistrica (753)	647	295.000
2.	parc.št. 1729/4, 1729/8, 1729/19, 1695/23 in 1695/24 (vse del zemljišč)	Slovenska Bistrica (753)	141	13.800,00
3.	parc. št. 1787 (del) in 1788 (del)	Slovenska Bistrica (751)	2080	5,80 EUR/m ²
4.	parc.št. 441/392, 441/393, 441/394, 441/395 in	Gaj (2661)	21.178	20.000

Poraba sredstev je predvidena iz postavk:

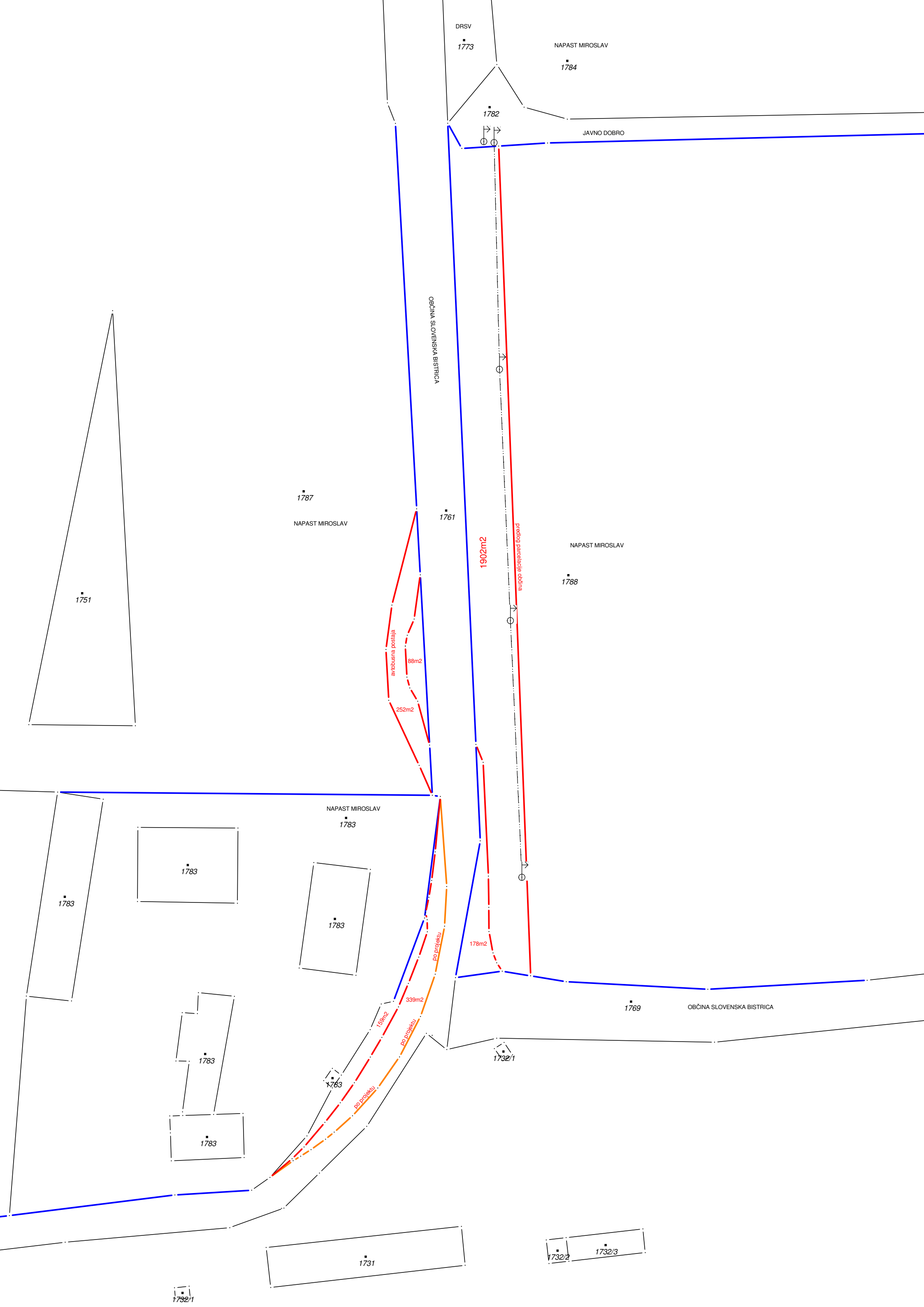
- 3.8.2.1. – nakup nepremičnin (nepremičnina pod zaporedno številko 1)
- 4.2. – nakup nepremičnin (nepremičnine pod zaporedno številko 2 in 3)
- 8.11.3.5. – nakup nepremičnin planiran s strani KS Pragersko - Gaj (nepremičnina pod zaporedno št. 4)

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s sprejetjem te dopolnitve oziroma spremembe letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja v letu 2018 pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica dr. Ivana Žagarja za podpis pogodb, sklenjenih za nakup nepremičnin po tem letnem načrtu.



LEGENDA

-  - CATV DMARICA
-  - Požiralnik - okrogli
-  - Vodovodni jašek - pravol
-  - Svetilka na drgu
-  - Kanalski jašek - pravoko
-  - MEJNIK - BETONSKI
-  - Telefonski jašek - pravo
-  - MEJNIK-PLASTIČNI



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

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ODMERJEN DEL ZEMLJIŠČ K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 1729/4,
1729/8, 1729/19, 1695/23 TER 1695/24

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
ODMERJEN DEL ZEMLJIŠČ K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 1729/4,
1729/8, 1729/19, 1695/23 TER 1695/24

NAROČNIK:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
LASTNIK:	MOJSTROVINA D.O.O., ŽOLGARJEVA ULICA 9, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
NAMEN:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
OCENJEVALEC:	BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine
DATUM OGLEDA:	31. 8. 2018
DATUM IZDELAVE:	4. 9. 2018
VREDNOST NA DAN:	31. 8. 2018

POVZETEK

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

2/ Lastnik nepremičnin je Mojstrovina, proizvodnja, posredništvo, trgovina in storitve d.o.o, Žolgarjeva ulica 9, 2310 Slov. Bistrica, do 1/1 celote nepremičnin.

3/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 1729/4, 1729/8, 1729/19, 1695/23 ter 1695/24, ki v naravi predstavljajo odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi hodnika za pešce ob Žolgarjevi ulici v Slov. Bistrici.

4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika.

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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (metoda tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča).

7/ V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišč, ki jih cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil metodo tržnih primerjav.

8/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da odmerjeni deli zemljišč predstavljajo izrazito podolgovata zemljišča ob Žolgarjevi ulici v Slov. Bistrici.

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

ODMERJEN DEL ZEMLJIŠČ K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA PARCELA 1729/4,
1729/8, 1729/19, 1695/23 TER 1695/24
13.800,00 EUR

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO VSEBINE

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	6
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	9
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 NEPREMIČNIN	14
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	14
6.0 ZAKLJUČEK	16
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	16
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	16
7.0 IZJAVA CENILCA	17
8.0 PRILOGE	18
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH - GURS	18
8.2 GEODETSKA ODMERA	18
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI	18

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 1729/4, 1729/8, 1729/19, 1695/23 ter 1695/24, ki v naravi predstavljajo odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi hodnika za pešce ob Žolgarjevi ulici v Slov. Bistrici.

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

Nepremičnine predstavljajo odmerjene dele zemljišč namenjene ureditvi hodnika za pešce. Obravnavana zemljišča so izredno podolgovate oblike, ter se nahajajo neposredno ob Žolgarjevi ulici. Na zemljiščih je postavljena betonska ter kovinska vhodna ograja (ogradev bivše Steklarne Luminus), ki jo bo potrebno za potrebe ureditve pločnika odstraniti. Po namenski rabi so zemljišča opredeljena kot gospodarska cona, ter območje centralnih dejavnosti.

Raba ter velikost zemljišč – GURS

K. o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Slov. Bistrica	1729/4	pozidano zemljišče	gospodarske cone območje centralnih dejavnosti	602	del dvorišča
Slov. Bistrica	1729/8	pozidano zemljišče	gospodarske cone	3.083	vhod
Slov. Bistrica	1729/19	pozidano zemljišče	gospodarske cone območje centralnih dejavnosti	2.770	del dvorišča
Slov. Bistrica	1695/23	pozidano zemljišče	gospodarske cone	283	del dvorišča
Slov. Bistrica	1695/24	pozidano zemljišče	gospodarske cone	101	del dvorišča

Obravnavana velikost zemljišč – podatek naročnika

K. o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Slov. Bistrica	1729/4	pozidano zemljišče	gospodarske cone območje centralnih dejavnosti	47,85	del dvorišča
Slov. Bistrica	1729/8	pozidano zemljišče	gospodarske cone	6,75	vhod
Slov. Bistrica	1729/19	pozidano zemljišče	gospodarske cone območje centralnih dejavnosti	22,05	del dvorišča
Slov. Bistrica	1695/23	pozidano zemljišče	gospodarske cone	63,45	del dvorišča
Slov. Bistrica	1695/24	pozidano zemljišče	gospodarske cone	0,65	del dvorišča
Skupaj				141	

Lastništvo nepremičnin

Naziv	Naslov	Matična številka	Delež	Status
Mojstrovina d.o.o.	Žolgarjeva ulica 9, 2310 Slov. Bistrica	1999729000	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 nepovezanimi in neodvisnima strankama, 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),
- 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, naročnika ter podatkov zemljiške knjige preveril lastništvo, površino in rabo zemljišč.
- Na podlagi uradnih podatkov, geodetske odmere ter opravljenega ogleda se ugotavlja, da so obravnavna zemljišča izredno podolgovate oblike, ter predstavljajo odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi hodnika za pešce ob Žolgarjevi ulici v Slov. Bistrici.
- Ugotavlja se, da se na obravnavanih delih zemljišč nahaja betonska ter kovinska vhodna ograja, ki jo bo potrebno za potrebe ureditve pločnika odstraniti.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanimi nepremičninami.

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 primerljivih prodaj 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.

- Način kapitalizacije donosa (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).

- Nabavno vrednostni 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

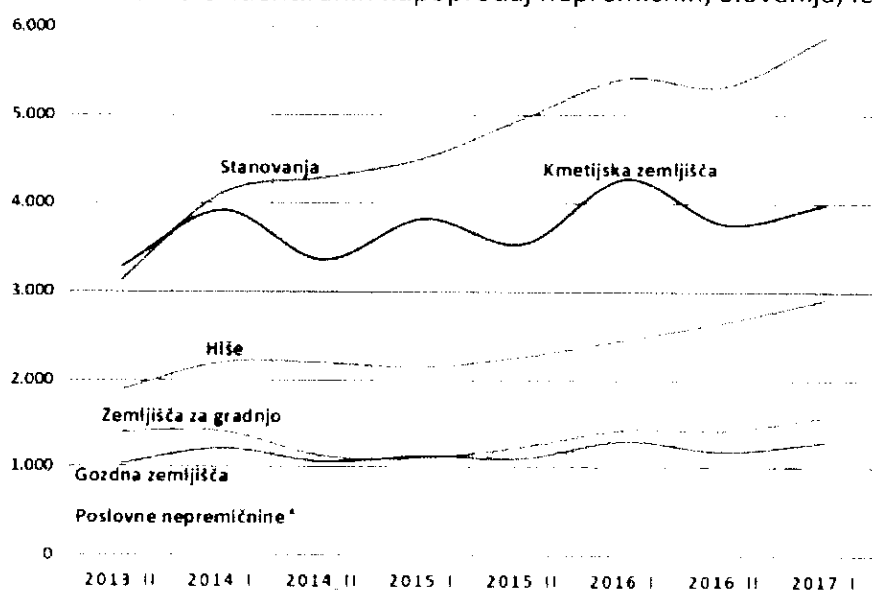
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2017, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se naslednje leto zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

Obseg prometa

V prvem polletju 2017 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, leta 2013 – 2017



3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Ugotavlja se, da je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb.

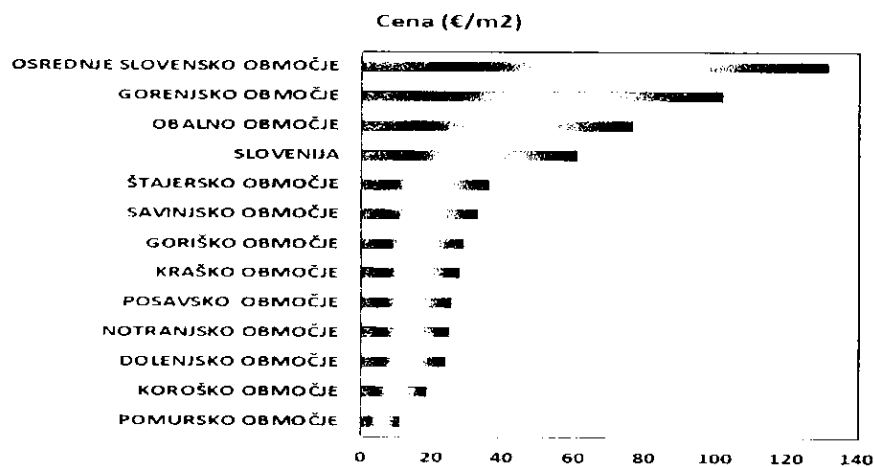
V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 %. Še vedno pa je bilo kar za 37 % manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa dosegla vrh.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju letošnjega leta je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

Zazidljiva zemljišča

Lani je bilo na Štajerskem evidentiranih skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 36 evrov/m² in je bila za 9 % višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 evrov/m² (upoštevano število prodaj je 49, povprečna površina zemljišča je 660 m²). Najvišja cena, prek 200 evrov/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče v izmeri okoli 280 m². V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 evrov/m² (upoštevano število prodaj 93, povprečna površina zemljišča 1.020 m²), na Ptuj z okolico je bila povprečna cena 42 evrov/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 1.440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 evrov/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 940 m²).

Slika 2: Povprečne cene zemljišč za gradnjo po regionalnih območjih, Slovenija leto 2016



Slika 3: Povprečne cene zemljišč za gradnjo, Slovenija leto 2016 - 2017

Kazalnik	2016_I	2016_II	2017_I
Število evidentiranih kupoprodaj	783	783	919
Povprečna cena zemljišč za gradnjo	56	70	56
Skupna površina evidentiranih kupoprodaj	1400	1350	1200

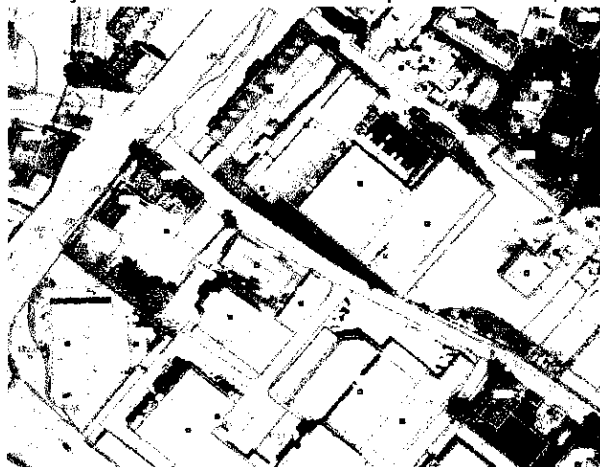
4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 1729/4, 1729/8, 1729/19, 1695/23 ter 1695/24, ki v naravi predstavljajo odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi hodnika za pešce ob Žolgarjevi ulici v Slov. Bistrici.

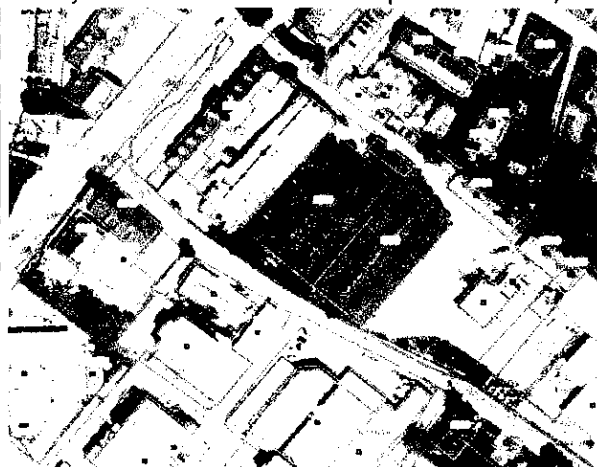
4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Nepremičnine predstavljajo odmerjene dele zemljišč namenjene ureditvi hodnika za pešce. Obravnavana zemljišča so izredno podolgovate oblike, ter se nahajajo neposredno ob Žolgarjevi ulici.

Zemljišče k.o. 753 Sl. Bistrica parcela 1729/4



Zemljišče k.o. 753 Sl. Bistrica parcela 1729/8



Zemljišče k.o. 753 Sl. Bistrica parcela 1729/19



Zemljišče k.o. 753 Sl. Bistrica parcela 1695/23



Zemljišče k.o. 753 Sl. Bistrica parcela 1695/24



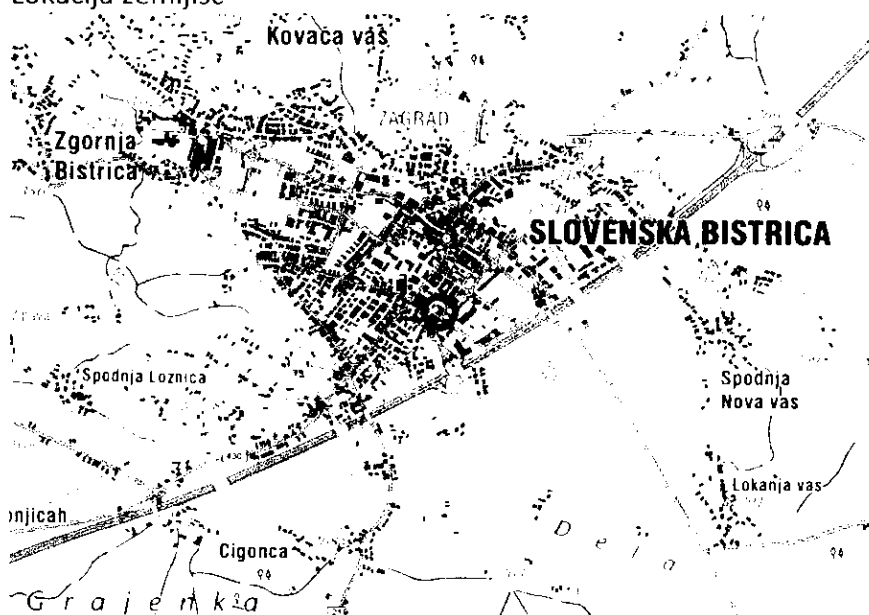
Obravnavana del zemljišč – geodetska odmera



Slikovni material



Lokacija zemljišč



Lokacija zemljišč

Lokacija je dobra, saj se zemljišča nahajajo v centru Slovenske Bistrice.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Smatra se, da so zemljišča komunalno opremljena, saj se vsa komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Možnost dostopa

Dostop je možen iz Žolgarjeve ulice.

Namenska raba zemljišč

Po namenski rabi so zemljišča opredeljena kot gospodarska cona, ter območje centralnih dejavnosti.

Osnovni pravni položaj nepremičnine

Na podlagi ZK izpisov se ugotavlja, da na nepremičninah 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 2013 ter Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR):

- Preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravo–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 zemljišča.

V danem primeru se ugotavlja, da obravnavana zemljišča predstavljajo manjša zemljišča izredno podolgovate oblike, namenjena ureditvi hodnika za pešce.

Najgospodarnejša raba zemljišč se ne ugotavlja, oziroma predstavlja predvideno rabo, pri tem pa se upošteva tudi dejstvo, da zaradi izgradnje hodnika za pešce osnovne nepremičnine (v katere se posega) ne bodo bistveno izgubile na vrednosti.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

To je ocena vrednosti nepremičnine, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

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 štirje pristopi:

1. Metoda tržnih primerjav prodaj zemljišč
2. Metoda alokacije zemljišča
3. Metoda razvoja zemljišča
4. Metoda reziduala zemljišča

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin, sem zaradi specifičnih lastnosti dela zemljišč, ki jih cenim uporabil metodo tržnih primerjav prodaj zemljišč.

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 ponovno 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

CGSCenilci									
Zbiranje podatkov									
Prilagoditve									
Rezultati									
ID	Vrednosc	Datum	Pog. odst. cena EUR	DDV	Net. stor. povr.	0 0 0	Pro. 1000 delež	0 0 0	Kategorija
X 30285	1000000	28.12.2017	100000	55000	100000	0	100000	0	100000
X 34567	1000000	29.12.2017	100000	55000	100000	0	100000	0	100000
X 37890	1000000	30.12.2016	100000	55000	100000	0	100000	0	100000

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)	141	525	575	550
Vrednost (eur/m2)		57,10	60,00	67,00
Vpliv lokacije (%)	100	0	5	5
Vpliv velikosti (%)	100	10	10	10
Fizične lastnosti (%)	100	-30	-30	-30
Čas od prodaje (%)	100	5	5	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-15	-10	-15
Ocenjena vrednost (eur/m2)		48,54	54,00	56,95
Indikativna vrednost (eur/m2)	53,20			
Vrednost zemljišča (eur)	7.501,20 €			

Ocena stroška ograje

Strošek je ocenjen na podlagi nadomestitvenega stroška ureditve primerljive ograje, zmanjšane zaradi fizične obrabljenosti.

Predmet ocene je masivna ograja iz betonskih plohov višine 1,80 m, ter kovinska vhodna ograja v skupni dolžini cca. 95 m.

$95 \text{ m} \times 200 \text{ EUR/m}^1 = 19.000 \text{ EUR}$

Fizična obrabljenost = 20 let / 30 let = 0,67

REKAPITULACIJA		
Vrednost obravnavanega dela zemljišč		7.501,00 EUR
1/ Vrednost zemljišč:		7.501,00 EUR
Nabavni strošek nove zunanje ureditve		19.000,00 EUR
Fizično zastaranje	0,67	-12.730,00 EUR
3/ Strošek ograditve:		6.270,00 EUR
SKUPAJ		13.771,00 EUR

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 753 Slovenska Bistrica parcela 1729/4, 1729/8, 1729/19, 1695/23 ter 1695/24, ki v naravi predstavljajo odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi hodnika za pešce ob Žolgarjevi ulici v Slov. Bistrici.

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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uporabil naslednji pristopa za izračun tržne vrednosti:

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

Ocenjena vrednost obravnavnega dela nepremičnin: **13.771,00 EUR**

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladi kot vrednost, ki sem jo dobil po načinu tržnih primerjav, kateri sem prištel ocenjeno vrednost ograje zmanjšano za fizično obrabljenost.

Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da odmerjeni deli zemljišč predstavljajo površine namenjene ureditvi hodnika za pešce.

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

Ocenjena vrednost obravnavanih nepremičnin:

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

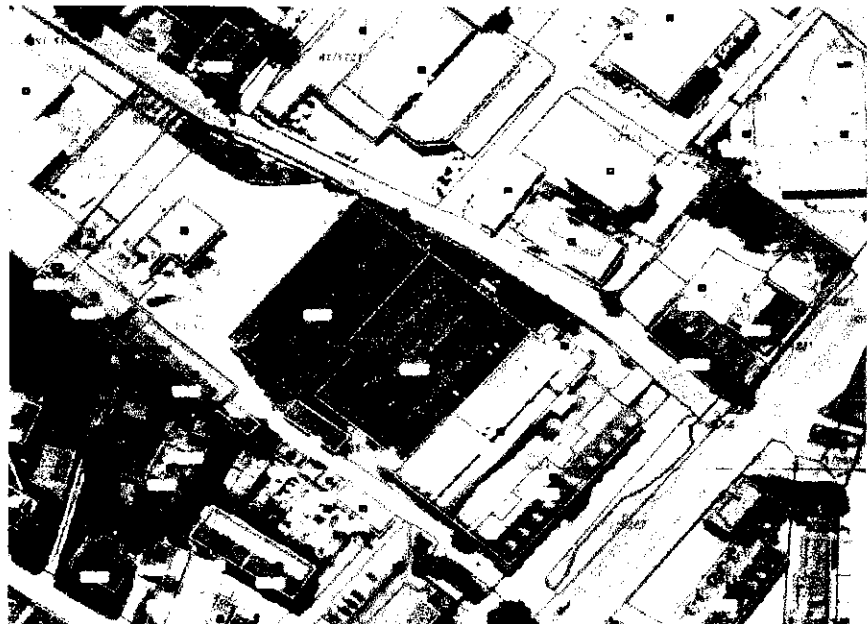
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH - GURS

8.2 GEODETSKA ODMERA

8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNI IZPISI

$$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right)^n = \frac{1}{2^{n+1}} \quad \text{and} \quad \frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right)^n = \frac{1}{2^{n+1}}$$

Positive correlation: positive

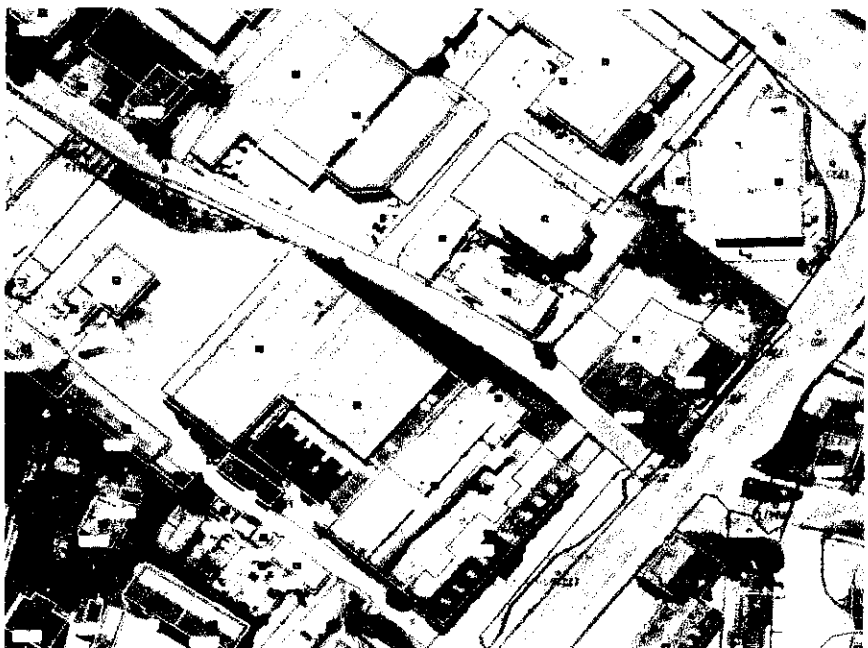


1. 100% 100% 100% 100%
 2. 100% 100% 100% 100%
 3. 100% 100% 100% 100%

1000

Abstract

4-epoxy-3-hydroxy-2-naphthol





Podzemni parking garaži
Katastrski list 1:10000, stovilka parcela 17/001/01

1:10000, stovilka parcela 17/001/01

1:10000

1:10000

NAMENIŠKA RADA

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE POSREDOVANJE

POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE

POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE



Podzemni parking garaži
Katastrski list 1:10000, stovilka parcela 17/001/01

1:10000, stovilka parcela 17/001/01

1:10000

NAMENIŠKA RADA

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE

POSREDOVANJE



Podrobný plán parku
Kohárska ulica č. 1205/21

Príloha č. 1 k výkresu

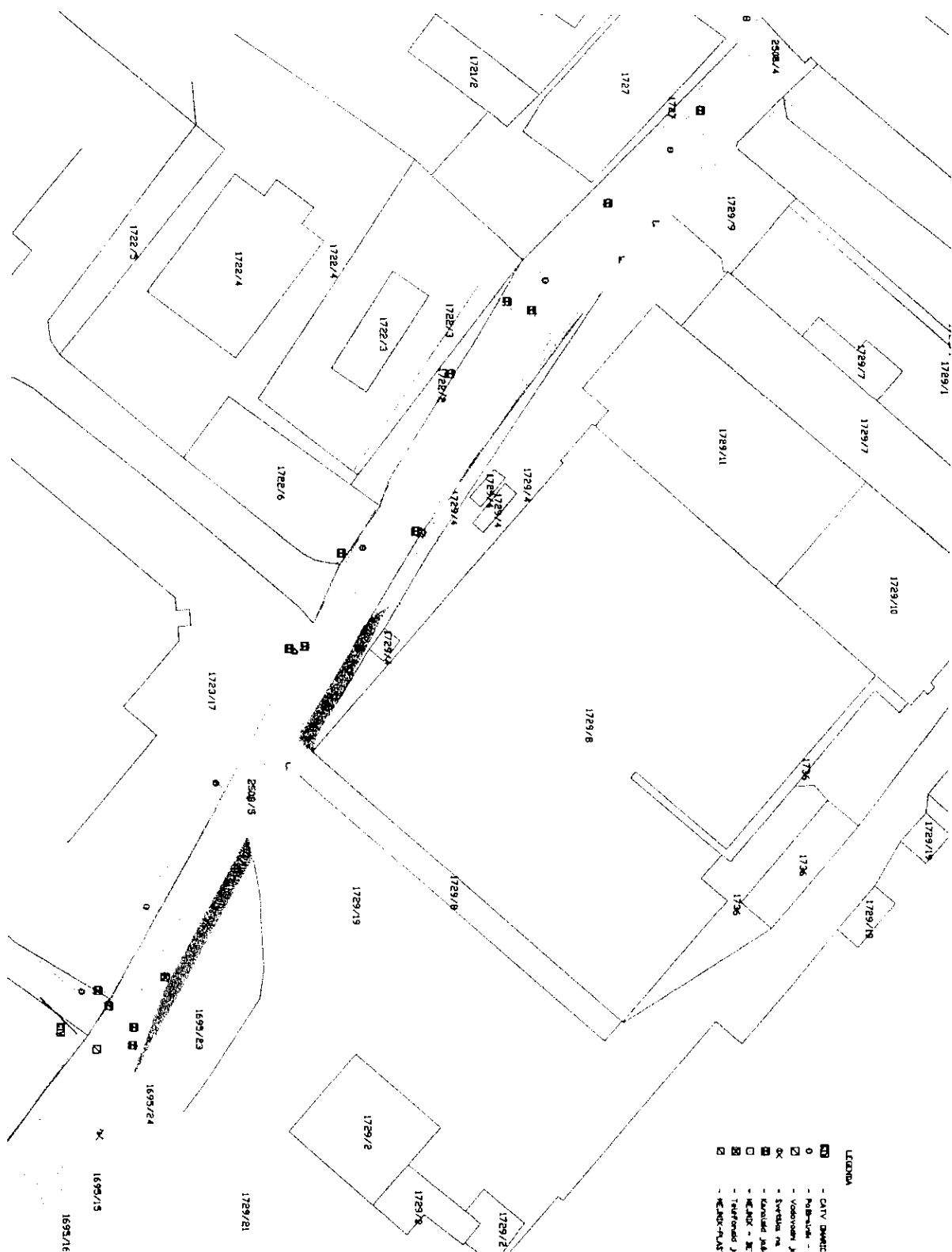
Príloha č. 2 k výkresu

NAMENIAVAC
posloda 1/6/12/14

Príloha č. 3 k výkresu

Príloha č. 4 k výkresu

Príloha č. 5 k výkresu





Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 14:06:24

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 753 1729 4
katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1729 4 (ID 4072813)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	7179624
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1:1
imetnik:	
1. matična številka:	1999729000
firma - naziv:	MOJSTROVINA, proizvodnja, posredništvo, trgovina in storitve, d.o.o.
naslov:	Žolgarjeva ulica 009, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	25.05.2018 09:00:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 14:06:50

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 1729 8

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1729 8 (ID 3834262)

Plombe:

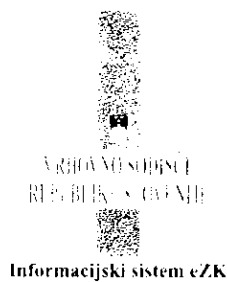
Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6493671
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 1999729000
firma, naziv: MOJSTROVINA, proizvodnja, posredništvo, trgovina in storitve, d.o.o.
naslov: Žolgarjeva ulica 009, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika: 25.05.2018 09:00:00

omejitve:

Upisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 14:07:08

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 753 1729 19
katastrska občina	753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1729 19 (ID 5891209)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14012778
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1:1
imetnik:	
1. matična številka:	1999729000
firma - naziv:	MOJSTROVINA, proizvodnja, posredništvo, trgovina in storitve, d.o.o.
naslov:	Žolgarjeva ulica 009, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	25.05.2018 09:00:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

Čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 14:07:32

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 753 1695 23
katastrska občina	753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1695 23 (ID 5891242)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14012841
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1:1
imetnik:	
1. matična številka:	1999729000
firma : naziv:	MOJSTROVINA, proizvodnja, posredništvo, trgovina in storitve, d.o.o.
naslov:	Žolgarjeva ulica 009, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	25.05.2018 09:00:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 14:07:45

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 753 1695 24
katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1695 24 (ID 5891243)	

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	14012842
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	1999729000
firma - naziv:	MOJSTROVINA, proizvodnja, posredništvo, trgovina in storitve, d.o.o.
naslov:	Žolgarjeva ulica 009, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	25.05.2018 09:00:00

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

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

 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	
PREJETO	04. 09. 2018
VREDNOST	SIG. ZNAK
ŠIFRA ZADEVE	PRILOGE

CENILEC STVARNEGA PREMOŽENJA – NEPREMIČNINE

CENITVENO POROČILO

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

ODMERJEN DEL ZEMLJIŠČ K.O. 751 ČREŠNJEVEC PARCELA 1787 TER 1788

OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
ODMERJEN DEL ZEMLJIŠČ K.O. 751 ČREŠNJEVEC PARCELA 1787 TER 1788

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

LASTNIK: MIROSLAV NAPAST,
ČREŠNJEVEC 153, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

NAMEN: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

OCENJEVALEC: BOŠTJAN GABRIJAN, cenilec stvarnega premoženja -
nepremičnine

DATUM OGLEDA: 31. 8. 2018

DATUM IZDELAVE: 3. 9. 2018

VREDNOST NA DAN: 31. 8. 2018

POVZETEK

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

2/ Lastnik nepremičnin je Miroslav Napast, Črešnjevec 153, 2310 Slov. Bistrica, do 1/1 celote nepremičnin.

3/ Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 751 Črešnjevec parcela 1787 ter 1788, ki v naravi predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze.

4/ Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti nepremičnin v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika.

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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6/ Pri oceni tržne vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh pristopov ocenjevanja vrednosti zemljišč (metoda tržnih primerjav, metoda alokacije, metoda razvoja ter metoda reziduala zemljišča).

7/ V obravnavanem primeru sem zaradi specifičnih lastnosti zemljišč, ki jih cenim, za oceno tržne vrednosti uporabil metodo tržnih primerjav.

8/ Pri oceni tržne vrednosti je bila upoštevana tako lokacija kot dostopnosti, velikost, oblika, funkcionalnost in opremljenost zemljišč, kakor tudi dejstvo, da odmerjena dela zemljišč predstavljata izrazito podolgovat zemljišči ob lokalni cesti Slov. Bistrica – Železniška postaja Črešnjevec.

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

ODMERJEN DEL ZEMLJIŠČ K.O. 751 ČREŠNJEVEC PARCELA 1787 TER 1788

5,80 EUR/m²

Cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine
Boštjan Gabrijan



KAZALO VSEBINE

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	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 ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI	11
4.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	14
5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN	15
5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	15
6.0 ZAKLJUČEK	16
6.1 ANALIZA PRISTOPOV	17
6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	17
7.0 IZJAVA CENILCA	17
8.0 PRILOGE	18
8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH - GURS	18
8.2 KATASTRSKI ELABORAT	18
8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA	18

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 PREDMET CENITVE

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 751 Črešnjevec parcela 1787 ter 1788, ki v naravi predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze.

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

Nepremičnini predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze v sklopu Železniške postaje Črešnjevec. Obravnavani zemljišči sta izredno podolgovate oblike, ter se nahajata neposredno ob lokalni cesti LC 440101. Po namenski rabi sta zemljišči opredeljeni kot druga kmetijska zemljišča.

Raba ter velikost zemljišč – GURS

K. o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Črešnjevec	1787	kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	60.245	travnik
Črešnjevec	1788	kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	26.482	travnik

Obravnavana velikost zemljišč – katastrski elaborat, izdelal Darko Recek s.p.

K. o.	Parcela	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	V naravi
Črešnjevec	1787	kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	306	travnik
Črešnjevec	1788	kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	599	travnik
Skupaj				905	

Lastništvo nepremičnin

Ime in priimek	Naslov	Leto rojstva	Delež	Status
Miroslav Napast	Črešnjevec 153, 2310 Slov. Bistrica	1943	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 nepovezanimi in neodvisnima strankama, 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),
- 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, naročnika ter podatkov zemljiške knjige preveril lastništvo, površino in rabo zemljišč.
- Na podlagi uradnih podatkov, katastrskega elaborata ter opravljenega ogleda se ugotavlja, da sta obravnavni zemljišči izredno podolgovate oblike, ter predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze v sklopu Železniške postaje Črešnjevec.
- Upošteva se okvirna velikost obravnavanih zemljišč, v skladu s prejetim katastrskim elaboratom.
- Na podlagi opravljenega ogleda, ter uradnih podatkov se ugotavlja, da obravnavani zemljišči predstavljata specifični zemljišči, katerih dejanska oziroma namenska raba samo delno odraža dejansko stanje v naravi.
- Na podlagi ZK izpisov se ugotavljajo ostala pravna dejstva v zvezi z obravnavanima nepremičninama.

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 primerljivih prodaj 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.

- Način kapitalizacije donosa (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).

- Nabavno vrednostni 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

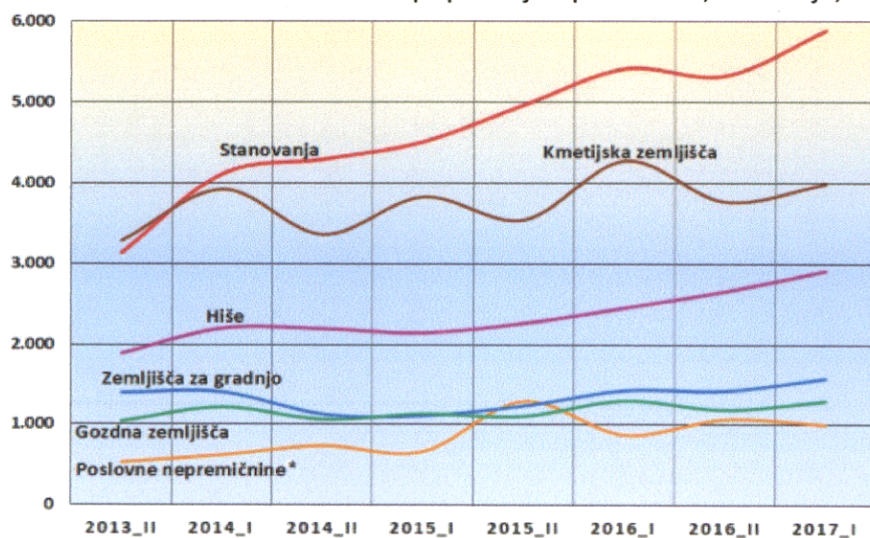
Trg nepremičnin v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega ter velikih gospodarskih razlik med regijami. Spremembe v gospodarstvu ter spremembe zakonodaje v Sloveniji, zaradi majhnosti prostora precej vplivajo tudi na trg nepremičnin.

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2017, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se naslednje leto zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu.

Obseg prometa

V prvem polletju 2017 je bilo na prostem trgu in javnih dražbah evidentiranih okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, leta 2013 – 2017



3.2 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN

Ugotavlja se, da je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb.

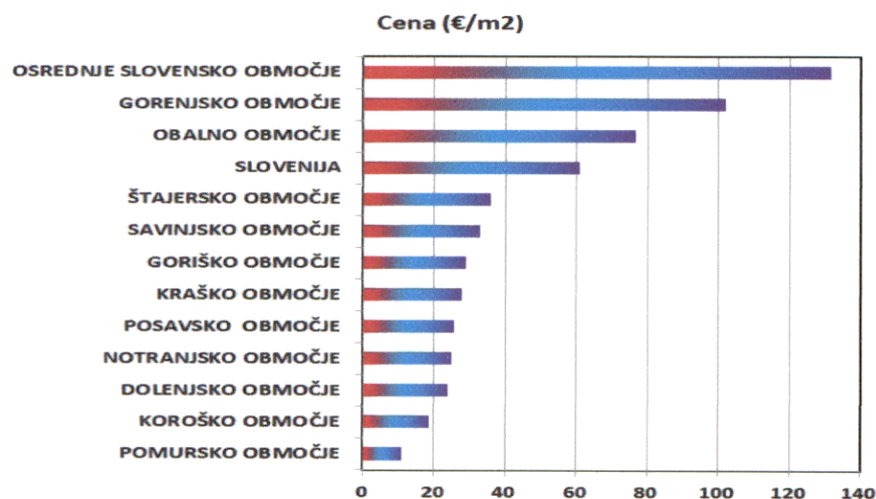
V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 %. Še vedno pa je bilo kar za 37 % manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa dosegla vrh.

Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskemu ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju letošnjega leta je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasnih podatkih, število evidentiranih kupoprodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

Zazidljiva zemljišča

Lani je bilo na Štajerskem evidentiranih skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar je tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 36 evrov/m² in je bila za 9 % višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 evrov/m² (upoštevano število prodaj je 49, povprečna površina zemljišča je 660 m²). Najvišja cena, prek 200 evrov/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče v izmeri okoli 280 m². V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 evrov/m² (upoštevano število prodaj 93, povprečna površina zemljišča 1.020 m²), na Ptuj z okolico je bila povprečna cena 42 evrov/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 1.440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 evrov/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 940 m²).

Slika 2: Povprečne cene zemljišč za gradnjo po regionalnih območjih, Slovenija leto 2016



Slika 3: Povprečne cene zemljišč za gradnjo, Slovenija leto 2016 - 2017

Kazalnik	2016_I	2016_II	2017_I
Velikost vzorca (število)	783	783	919
Povprečna cena (€/m²)	60	70	50
Povprečna površina zemljišča (m²)	1400	1350	1200

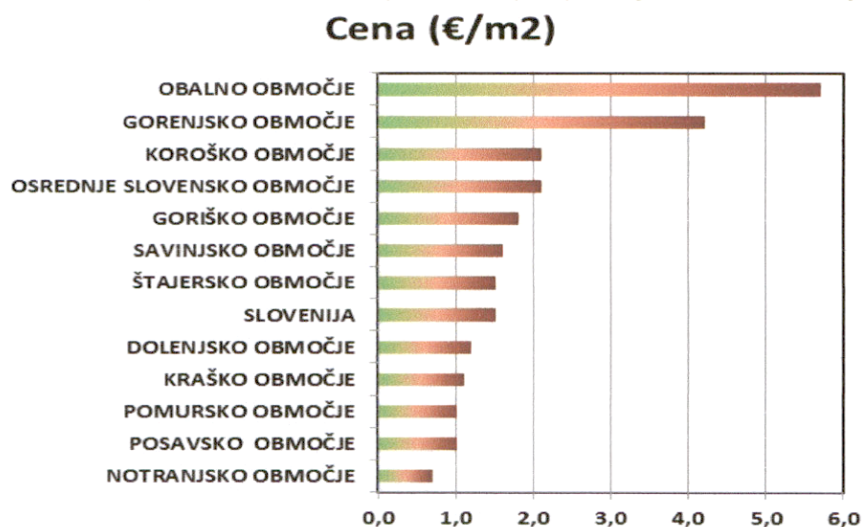
Kmetijska zemljišča

V preteklem letu je bilo v Sloveniji evidentiranih več kot 7.600 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma za 3 % več kakor leta 2015. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 1,50 evra/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 2 %. Najvišje cene so bile v okolici Ptuja (1,95 evra/m²), na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico (1,65 evra/m²) in na Dravskem polju (1,55 evra/m²), najnižje pa na območju Haloz (0,85 evra/m²).

Slika 4: Povprečne cene kmetijskih zemljišč, Slovenija leto 2016 – 2017

Kazalnik	2016_I	2016_II	2017_I
Velikost vzorca (število)	1652	1284	1495
Povprečna cena (€/m²)	1,40	1,50	1,50
Povprečna površina zemljišča (m²)	5200	5300	5500

Slika 5: Povprečne cene kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih, Slovenija leto 2016



4.0 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 751 Črešnjevce parcela 1787 ter 1788, ki v naravi predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze.

4.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH IN LOKACIJI

Nepremičnini predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze v sklopu Železniške postaje Črešnjevce. Obravnavani zemljišči sta izredno podolgovate oblike, ter se nahajata neposredno ob lokalni cesti LC 440101.

Zemljišče k.o. 751 Črešnjevce parcela 1787



Zemljišče k.o. 751 Črešnjevce parcela 1788



Obračunavanje del zemljišč – katastrski elaborat

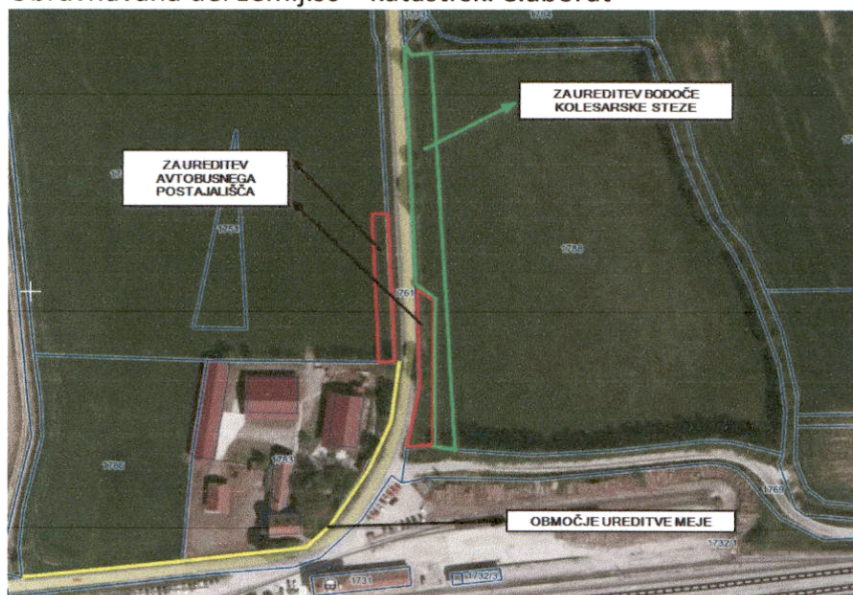
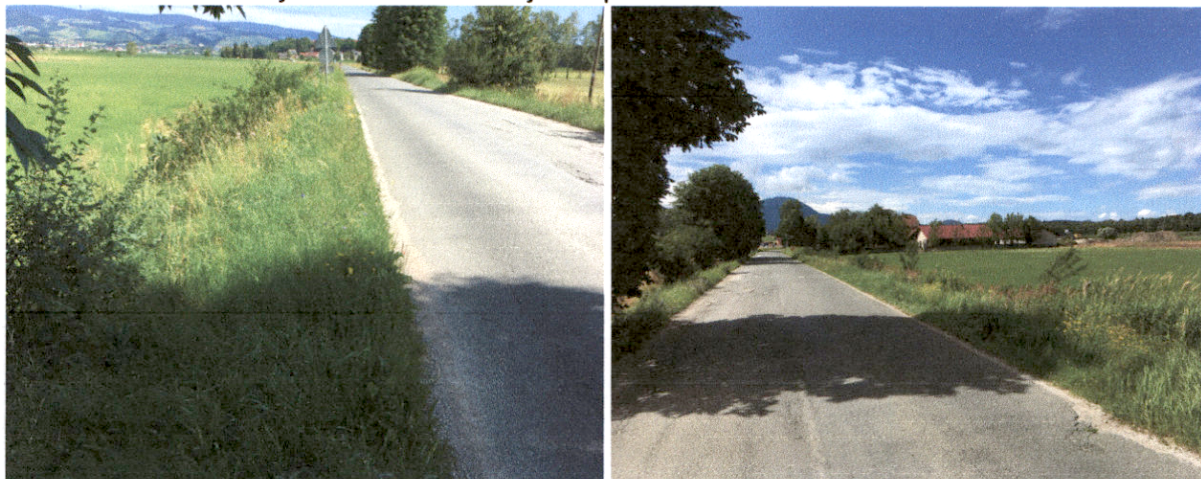


Tabela obremenjenih ter obravnavanih zemljišč

TABELA PARCEL										
Zaporedna številka	K.O.	Šifra K.O.	Parcela	Lastnik	Naslov	Površina (m ²)	Celoten poseg (odvzem ceste) (m ²)	Ostanek po odvzemu (m ²)	Dejanska raba	tip ID
1	ČREŠNJEVEC	751	1787	Miroslav Napast	Črešnjevce 153, 2230 Slovenska Bistrica	60,245.00	306.00	59,939.00	Zemljišče	1
2	ČREŠNJEVEC	751	1788	Miroslav Napast	Črešnjevce 153, 2230 Slovenska Bistrica	26,482.00	599.00	25,883.00	Zemljišče	1
3	ČREŠNJEVEC	751	1761	Občina Slovenska Bistrica	Kolodvorska ulica 10, 2230 Slovenska Bistrica	16,608.00	2,089.00	14,519.00	Cesta	1
4	ČREŠNJEVEC	751	1783	Miroslav Napast	Črešnjevce 153, 2230 Slovenska Bistrica	7,088.00	34.00	7,054.00	Zemljišče	1
5	ČREŠNJEVEC	751	1732/1	Republika slovenija	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	62,084.00	224.00	61,860.00	Železniška infrastruktura	1
6	ČREŠNJEVEC	751	1769	Občina Slovenska Bistrica	Kolodvorska ulica 10, 2230 Slovenska Bistrica	3,431.00	412.00	3,019.00	Cesta	1
7	ČREŠNJEVEC	751	1786	Miroslav Napast	Črešnjevce 153, 2230 Slovenska Bistrica	7,264.00	4.00	7,260.00	Travniki	1
SKUPAJ						3,668.00				

Obravnavan del zemljišča k.o. 751 Črešnjevec parcela 1787



Obravnavan del zemljišča k.o. 751 Črešnjevec parcela 1788



Lokacija zemljišč



Lokacija zemljišč

Lokacija je slabša, saj se zemljišča nahajajo na ruralnem območju, neposredno ob lokalni cesti.

Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišča komunalno niso opremljena, se pa vsa komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

Možnost dostopa

Dostop je možen iz lokalne ceste LC 440101 Slovenska Bistrica – Pečke.

Namenska raba zemljišč

Po namenski rabi sta zemljišči opredeljeni kot kmetijski zemljišči.

Osnovni pravni položaj nepremičnine

Na podlagi ZK izpisov se ugotavlja, da je na obravnavanih zemljiščih vknjižena zaznamba urejanja prostora – zaščiten kmetija.

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 2013 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 zemljišča.

V danem primeru se na podlagi zbranih podatkov ugotavlja, da obravnavani zemljišči predstavljata manjši zemljišči izredno podolgovate oblike, namenjeni ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze v sklopu Železniške postaje Črešnjevec, tako da se najgospodarnejša raba zemljišč ne ugotavlja, oziroma predstavlja predvideno rabo.

5.0 OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

To je ocena vrednosti nepremičnine, ki je z vidika denarja najverjetnejša, da jo bo posest dosegla na konkurenčnem trgu med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem, če nanju ne vplivajo posebni zneski financiranja, drugi pogoji in obveznosti.

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 štirje pristopi:

1. Metoda tržnih primerjav prodaj zemljišč
2. Metoda alokacije zemljišča
3. Metoda razvoja zemljišča
4. Metoda reziduala zemljišča

Za oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin, sem zaradi specifičnih lastnosti dela zemljišč, ki jih cenim uporabil metodo tržnih primerjav prodaj zemljišč.

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 ponovno 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

Seznam	Zemljevid	REN seznam	Uredi po	Datum skl.	+	naraščajoče	+	REN	Označi vse	Izbrisi neobr.
Shrani seznam...										

Id	Vrsta posla	Datum skl.	Pog. / odd. cena (EUR)	DDV	Net. tlor. povr.	Prod. / odd. delež	Kat. občina	Parc. št.	Naslov
255596	KPP - ProTrg	30.10.2015	15.000,00		2.990,00	1/1	ČREŠNJEVEC	1515	
254611	KPP - ProTrg	07.01.2016	30.000,00						
254611	Z				900,00	1/1	LAPORJE	155/1	
254611	Z				3.161,00	1/1	LAPORJE	155/2	
254611	Z				536,00	1/1	LAPORJE	155/3	
306900	KPP - ProTrg	30.05.2018	31.302,00		4.612,00	1/1	ČREŠNJEVEC	1094/2	

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)	905	2.990	4.597	4.612
Vrednost (eur/m2)		5,00	6,50	6,80
Vpliv lokacije (%)	100	0	0	0
Vpliv velikosti (%)	100	5	10	10
Fizične lastnosti (%)	100	-20	-20	-20
Čas od prodaje (%)	100	10	10	0
Roki in pogoji prodaje (%)	100	0	0	0
Prilagoditve zaradi razlik				
Prilagoditve skupaj (%)	100	-5	0	-10
Ocenjena vrednost (eur/m2)		4,75	6,50	6,12
Indikativna vrednost (eur/m2)	5,80			

6.0 ZAKLJUČEK

Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti dela zemljišč k.o. 751 Črešnjevec parcela 1787 ter 1788, ki v naravi predstavljata odmerjen del zemljišč namenjen ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze.

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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

6.1 ANALIZA PRISTOPOV

Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uporabil naslednji pristopa za izračun tržne vrednosti:

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

Ocenjena vrednost zemljišč: 5,80 EUR/m²

6.2 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Končno oceno tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin sem uskladjal 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 odmerjen del zemljišč predstavlja površine namenjene ureditvi avtobusne postaje, pločnika ter kolesarske steze.

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

Ocenjena vrednost obravnavanih nepremičnin: **5,80 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.

8.0 PRILOGE

8.1 PODATKI O ZEMLJIŠČIH - GURS

8.2 KATASTRSKI ELABORAT

8.3 ZEMLJIŠKO KNJIŽNA IZPISA



Podrobni podatki o parceli
Katastrska občina 751 Številka parcele 1787

POVRŠINA PARCELE (M2)	60.245
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	60.245
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	60.245
BONITETNE TOČKE	43
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	60.245



POVRŠINA PARCELE (M2)		26,482
DEJANSKA RABA		
Kmetijsko zemljišče		26,482
POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)		
NAMENSKA RABA		
druška kmetijska zemljišča		26,482
POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)		
BONITETNE TOČKE		55
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)		26,482

Načrt in številčna oznaka načrta:

KATASTRSKI ELABORAT

Naročnik:

**Občina Slovenska Bistrica
Kolodvorska ulica 10
2310 Slovenska Bistrica**

Objekt:

**Rekonstrukcija lokalne ceste LC 440100 Pečke
Slovenska Bistrica od km 9+600 do km 9+750**

Vrsta projektne dokumentacije:

Izvedbeni načrt

Za gradnjo:

REKONSTRUKCIJA

Projektant:

**Tehnnosan d.o.o
Nad izviri 73, 2204 Miklavž
na Dravskem polju**

M.P.

Odgovorni projektant:

**Veljko Gačič, inž.grad.
Ident. št.: G-1612**

**VELJKO GAČIČ
Inž. gradb.
IZS G-1612**

Odgovorni vodja projekta:

**Veljko Gačič, inž.grad.
Ident. št.: G-1612**

**VELJKO GAČIČ
Inž. gradb.
IZS G-1612**

Številka projekta:

GEOTADA 2017 – 279

Številka načrta:

GEOTADA 2017 – 279 - KAT

Kraj in datum izdelave projekta:

Maribor, april 2018

Izvod: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

2 KAZALO VSEBINE NAČRTA št. GEOTADA 2017 – 279-KAT

- 1 Naslovna stran**
- 2 Kazalo vsebine elaborata**
- 3 Katastrski elaborat**
- 3.1 Poročilo k katastrskemu elaboratu**
- 3.2 Tabela posegov**
- 4 Risbe**

Risbe:

G.1	Situacija posegov na katastru	1:500	list 1.
-----	-------------------------------	-------	---------

3. KATASTRSKI ELABORAT

3.1 POROČILO K KATASTRSKEM ELABORATU

POROČILO k katastrskemu elaboratu

REKONSTRUKCIJA LOKALNE CESTE LC 440100 PEČKE – SLOVENSKA BISTRICA OD KM 9+600 DO KM 9+750

Katastrski elaborat

Izvedbeni načrt
Št. projekta: Geotada 2017-279

1. Osnova:

Po naročilu občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, smo izdelali Izvedbeni načrt, št.: GEOTADA 2017 – 279 »Rekonstrukcija lokalne ceste LC 440100 Pečke – Slovenska Bistrica od km 9+600 do km 9+750«.

Predvideli smo

- rekonstrukcijo lokalne ceste LC 440100 Pečke – Slovenska Bistrica od km 9+530 do km 9+791, v dolžini 261 m,
- ureditev priključka ceste JP 941191 (SPS) na lokalno cesto LC 440100 (GPS),
- izgradnjo dostopne ceste do parkirišča železniške postaje Slovenska Bistrica,
- izgradnjo parkirišča,
- ureditev odvodnjavanja,
- uredi se horizontalna in vertikalna prometna signalizacija z vodenjem prometa,
- ureditev avtobusnih postajališč,
- ureditev komunalne infrastrukture,
- ureditev hodnika za pešce,
- višinsko in situativno se uredi priključevanje na lokalno cesto vseh tangiranih priključkov.

Na meji obdelave se projekt naveže na obstoječe stanje tako vzdolžno kot niveletno.

Podlaga za izdelavo projekta rekonstrukcije lokalne ceste LC 440100 Pečke – Slovenska Bistrica je projekt: Nadgradnja žel. Odseka Poljčane – Pragersko – železniška postaja Slovenska Bistrica, Načrt zunanje ureditve postajnega platoja in parkirišč, št. projekta: 3635/SB, izdelal: sž – projektivno podjetje Ljubljana d.d., datum: november 2012.

2. Predmet elaborata:

Katastrski elaborat je izdelan za potrebe pridobivanja tangiranih zemljišč in služi investitorju kot informacija o tem:

- katere parcele so prizadete, številka parcele, katastrska občina,
- kdo je lastnik parcele,
- dejanska raba zemljišča,

- skupna površina parcele,
- potrebna (odvzeta) površina zaradi posega ter
- ostanek površine parcele po odvzemu.

Elaborat obsega seznam in izračun parcel za rekonstrukcijo lokalne ceste LC 440100 Pečke – Slovenska Bistrica.

3. Izvor podatkov:

Izvirno karto s podatki (meje parcel, številke parcel, lastnike) smo pridobili od GU Ljubljana v digitalni obliki, prav tako zemljiško knjižne izpiske.

4. Grafične priloge:

V elaboratu so grafično prikazani odvzemi za rekonstrukcijo lokalne ceste, prav tako je seznam parcel podan v obliki tabel.

Obdelava katastrskih podatkov se je izvajala s programskim orodjem GEOS7 in ACAD 2014. Vse situacije so izrisane v merilu M 1:1000.

5. Posegi – rekonstrukcija lokalne ceste LC 440100:

Rekonstrukcija ceste bo prizadela sledeče parcele v:

Občini Slovenska Bistrica

k.o. Črešnjevce (751): 1787, 1761, 1788, 1769, 1732/1, 1783, 1786

Detajlni seznam je razviden v priloženi tabeli.

Maribor, april 2018

sestavil:
Uroš Kos, d.i.g.

3.2 TABELE POSEGOV

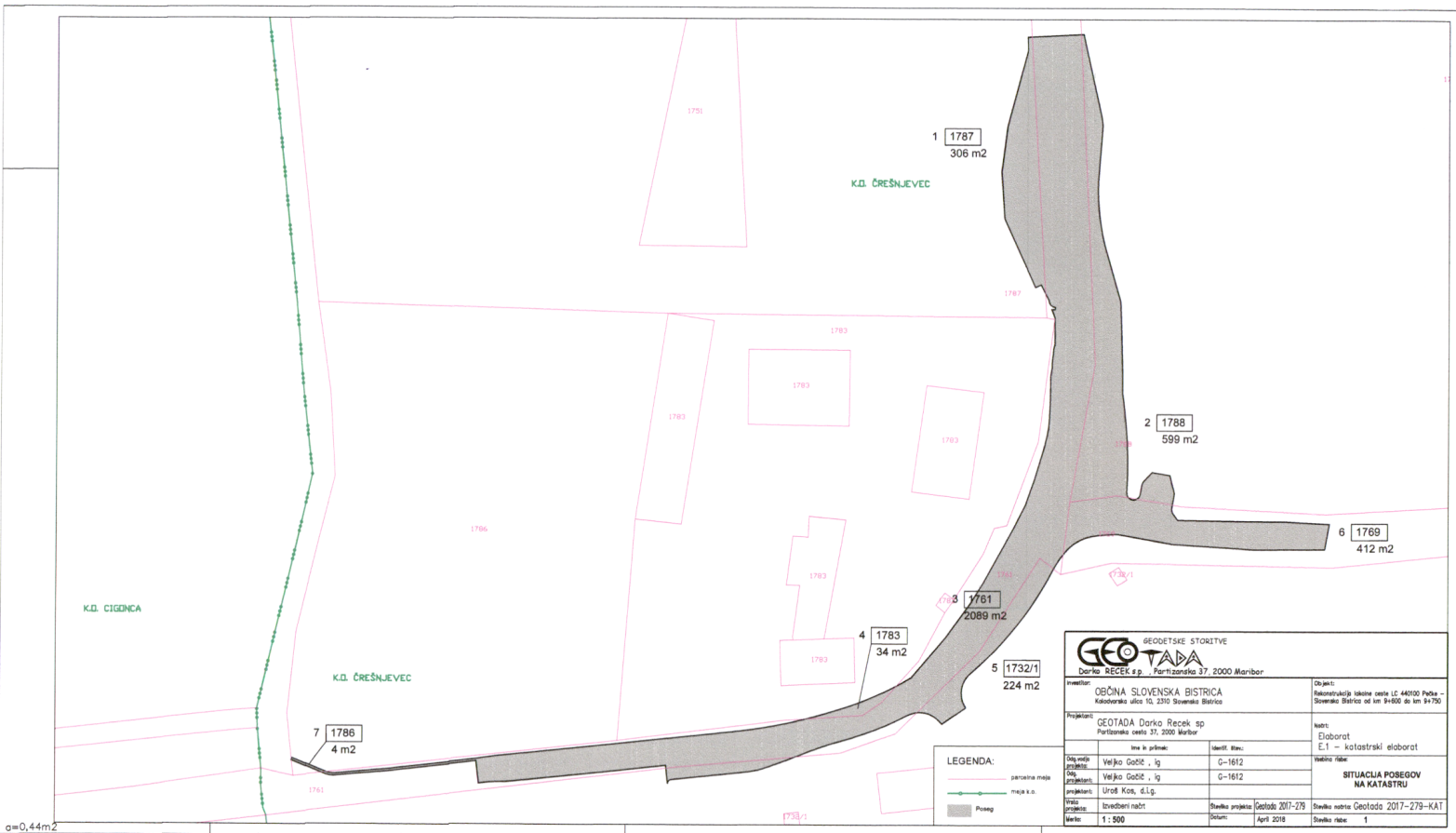
TABELA PARCEL										
Zaporedna številka	K.O.	Šifra K.O.	Parcela	Lastnik	Naslov	Površina (m2)	Čeloten poseg (odvzem cesta) (m2)	Ostane po odvzemu (m2)	Dejanska raba	tip ID
1	ČREŠNJEVEC	751	1787	Miroslav Napast	Črešnjevec 153, 2230 Slovenska Bistrica	60,245.00	306.00	59,939.00	Zemljišče	1
2	ČREŠNJEVEC	751	1788	Miroslav Napast	Črešnjevec 153, 2230 Slovenska Bistrica	26,482.00	599.00	25,883.00	Zemljišče	1
3	ČREŠNJEVEC	751	1761	Občina Slovenska Bistrica	Kolodvorska ulica 10, 2230 Slovenska Bistrica	16,608.00	2,089.00	14,519.00	Cesta	1
4	ČREŠNJEVEC	751	1783	Miroslav Napast	Črešnjevec 153, 2230 Slovenska Bistrica	7,088.00	34.00	7,054.00	Zemljišče	1
5	ČREŠNJEVEC	751	1732/1	Republika slovenija	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	62,084.00	224.00	61,860.00	Železniška infrastruktura	1
6	ČREŠNJEVEC	751	1769	Občina Slovenska Bistrica	Kolodvorska ulica 10, 2230 Slovenska Bistrica	3,431.00	412.00	3,019.00	Cesta	1
7	ČREŠNJEVEC	751	1786	Miroslav Napast	Črešnjevec 153, 2230 Slovenska Bistrica	7,264.00	4.00	7,260.00	Travnik	1
SKUPAJ							3,668.00			

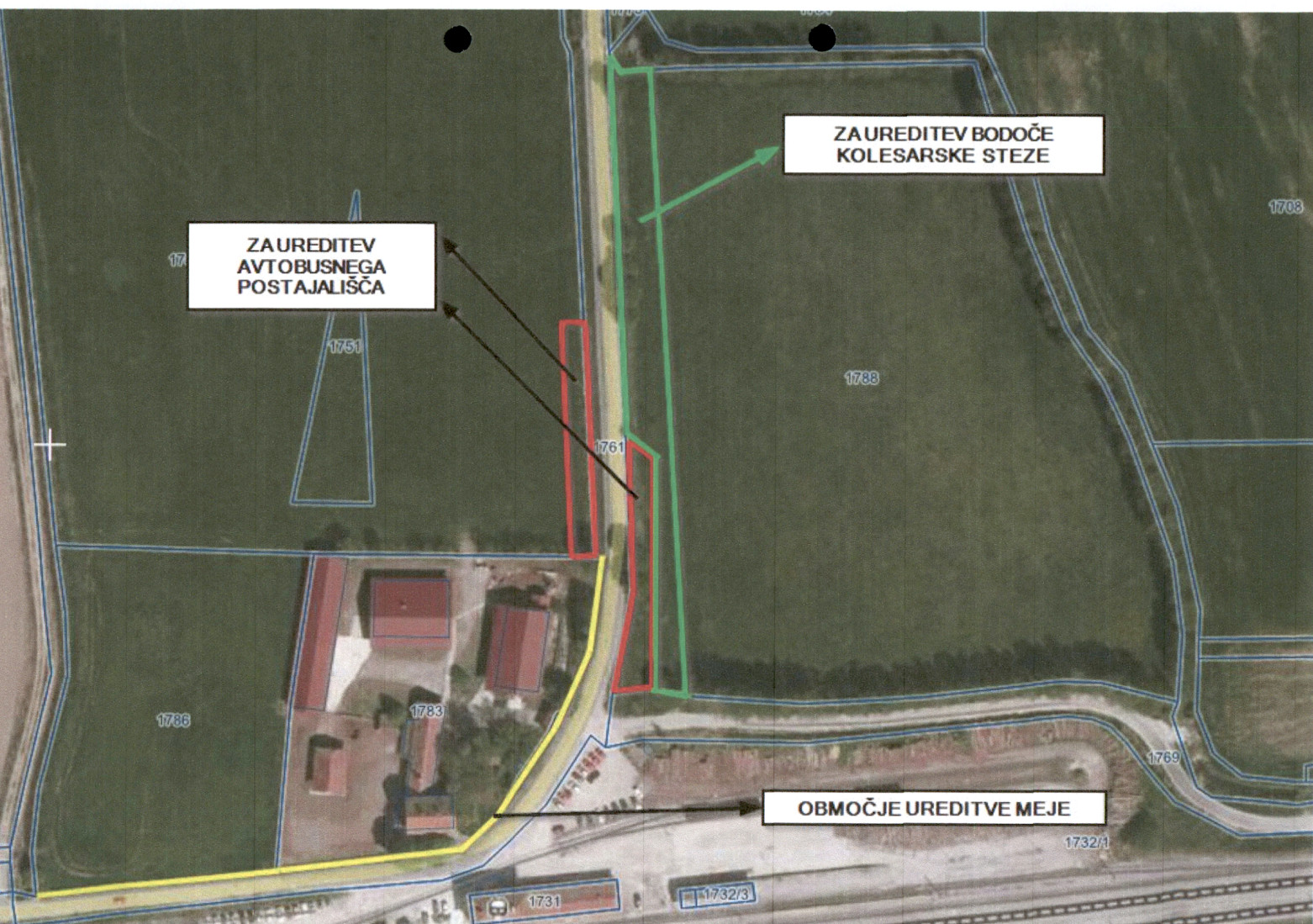
Legenda:
1 - odkup

4 RISBE

Risbe:

G.1	Situacija posegov na katastru	1:500	List 1
-----	-------------------------------	-------	--------







Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 10:00:32

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 751 1787
katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC **parcela** 1787 (ID 42673)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6404421
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. EMŠO: 1709943*****
 osebno ime: Miroslav Napast
 naslov: Črešnjevec 153, 2310 Slovenska Bistrica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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
11652042	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652043	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652077	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652078	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652079	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652080	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652081	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652076	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11652042
čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00
vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora
glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC **parcela** 1787 (ID 42673)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

prave / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652043

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščitena.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

prave / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652076

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščitena.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

prave / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652077

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščitena.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

prave / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652078

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652079

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652080

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652081

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1787 (ID 42673)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404421

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 31.8.2018 - 10:04:08

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 751 1788
katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC **parcela** 1788 (ID 5248093)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6404419
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. EMŠO: 1709943*****
 osebno ime: Miroslav Napast
 naslov: Črešnjevec 153, 2310 Slovenska Bistrica
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

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
11652058	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652056	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652059	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652057	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652054	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652053	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652055	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
11652052	16.01.2001 11:10:00	612 - zaznamba - urejanje prostora

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:

ID pravice / zaznambe 11652052
čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00
vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora
glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC **parcela** 1788 (ID 5248093)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652053

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščitena.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652054

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščitena.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652055

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščitena.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652056

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652057

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652058

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 11652059

čas začetka učinkovanja 16.01.2001 11:10:00

vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora

glavna nepremičnina: katastrska občina 751 ČREŠNJEVEC parcela 1788 (ID 5248093)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije, Upravna enota Slovenska Bistrica, št. 4/25-321-03/558/98 z dne 3. maja 1999, se zaznamuje, da je kmetija zaščiten.

RB02I

zveza - ID osnovnega položaja:

6404419

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



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 20, 81 81 912, **fax:** + 386 2 / 843 28 50 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 478

Datum: 20. 9. 2018

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

ZADEVA: Popravek predlaganega sklepa pod TOČKO 11
- dopolnitev in sprememba letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja

Pri drugi alineji (dopolnitev in sprememba letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja) TOČKE 11 dnevnega reda 23. redne seje Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica je pri predlaganem sklepu prišlo do napake, in sicer se predlog sklepa namesto

»Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s tem sklepom dopolnjuje oziroma spreminja Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2018.«

pravilno glasi:

»Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s tem sklepom dopolnjuje oziroma spreminja Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2018.«

Prav tako se v prilogi gradiva Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja v letu 2018 – dopolnitev pod točko 3 popravi ime katastrske občine in sicer tako, da se namesto »Slovenska Bistrica« zapiše pravilno ime katastrske občine **»Črešnjevec«**.

Ostalo besedilo v gradivu ostane nespremenjeno.

Janja Tkavc Smogavec
vodja oddelka za splošne in pravne zadeve