



VS0136080534

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.  
Prešernova 2  
2310 Slovenska Bistrica



Sodni cenilec, kmetijska zemljišča,  
kmetijstvo splošno  
040 211 500  
miroslav.lesnik@r-z.net

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

**Opr. št. I 293/2022**

K.o. 648 Nebova, parc.št. 136/3



Slovenska Bistrica,  
12. avgust, 2022





## POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Mariboru  
Izvršilni oddelek  
**Okrajna sodnica-svetnica, ga. Darja PUKL**

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin oz. pravic na nepremičnini, na dan ocenjevanja, v izvršilni zadevi opr.št. I 293/2022 pri Okrajnem sodišču v Mariboru, upnika:

REPUBLIKA SLOVENIJA, matična št. 5854814000, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa  
DRŽAVNO PRAVOBRANILSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držičnika 6,  
Maribor

zoper dolžnika:

MARIJAN ŽELEZNIK, EMŠO 1508951500418, Nebova 19, Malečnik

Nepremičnina:	Nepremična na parceli 136/3, k.o. 648 Nebova
Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini	Lastninska pravica do $\frac{1}{4}$ celote
Namen vrednotenja:	Ugotavljanje tržne vrednosti nepremičnine – pravic na nepremičnini v izvršilnem postopku
Datum vrednotenja:	12.08.2022
<b>TRŽNA VREDNOST €</b>	<b>4.840,00 €</b>
Tržna vrednost po posamezni parceli oz. delu parcele	Tržna vrednost po posamezni rabi nepremičnine je podana v na strani 14.
Možnost trženja oz. prodaje ocenjevanih nepremičnin	Povpraševanje po takih in podobnih nepremičninah na trgu ni zato je napoved možnosti in časa prodaje takorekoč nemogoča.

Poročilo je predano naročniku v enem tiskanem izvodu, Specificiran stroškovnik za odmero nagrade in povrnitev stroškov je priloga tega cenitvenega poročila.

V kolikor imate glede poročila kakršnakoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali in povabili k sodelovanju.



Cenilec:

Miroslav LEŠNIK, ing.agr.





## KAZALO

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA .....	2
1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA.....	4
1.1 Predmet vrednotenja .....	4
1.2 Naročnik poročila .....	4
1.3 Lastnik nepremičnin .....	4
1.4 Namen vrednotenja.....	4
1.5 Podlaga vrednosti .....	4
1.6 Standardi ocenjevanja vrednosti .....	4
1.7 Datum vrednotenja .....	4
1.8 Datum ogleda.....	4
1.9 Datum poročila .....	4
1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine.....	5
1.11 Uporabljeni pojmi.....	5
1.12 Cenilec - ocenjevalec.....	6
2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN .....	7
2.1 Pravno stanje .....	7
2.2 Podatki o nepremičnini .....	7
4. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA .....	8
5. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN.....	9
5.1 NAČINI IN METODE OCENJEVANJA : .....	9
5.2 IZBIRA NAČINA OCENJEVANJA.....	10
Predstavitev načina .....	10
7. OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.....	11
KMETIJSKO ZEMLJIŠČE – UPORABLJENE PRIMERLJIVE PRODAJE .....	12
6. ZAKLJUČNA UGOTOVITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI .....	15
7. REKAPITULACIJA .....	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
7. PRILOGE .....	16
7.1. Izjava ocenjevalca .....	16
7.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin.....	16





## **1. PREDSTAVITEV CENITVENEGA POROČILA**

### **1.1 Predmet vrednotenja**

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

### **1.2 Naročnik poročila**

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Mariboru.

### **1.3 Lastnik nepremičnin**

MARIJAN ŽELEZNIK, EMŠO 1508951500418, Nebova 19, Malečnik, do 1/4 celote.

### **1.4 Namen vrednotenja**

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti pravic na predmetnih nepremičninah za potrebe naročnika v izvršilnem postopku.

### **1.5 Podlaga vrednosti**

V cenilnem poročilu se ocenjuje tržna vrednost.

Tržna vrednost je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 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«.

### **1.6 Standardi ocenjevanja vrednosti**

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

### **1.7 Datum vrednotenja**

Datum vrednotenja nepremičnine je 12.08.2022.

### **1.8 Datum ogleda**

Ogled nepremičnin je bil opravljen 08.08.2022.

### **1.9 Datum poročila**

Datum izdelave cenilnega poročila je 12.08.2022.







## 1.10 Predpostavke in omejitvene okoliščine

### Splošni omejitveni pogoji

- V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani naročnika, agencij za prodajo nepremičnin, upravnih organov in občinskih skupnosti, v katerih se nahaja ocenjevana nepremičnina in primerljive posesti. S tem tudi n prenašam odgovornosti na druge osebe izven sklopa lastnega strokovnega znanja.
- Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobil s strani naročnika cenitve, ta prevzema vso odgovornost.
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolгови.
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve cenilcev.
- Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen 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.
- Ogled nepremičnine na terenu je bil opravljen, ker iz javno dostopnih baz in evidenc prostorskih podatkov ni razvidno, ali so bile na predmetnem zemljišču opravljene izboljšave.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez kakršnihkoli bremen najemnega razmerja.
- V ocenjeni vrednosti pravic na nepremičnini ni vključen davek ob transakciji (DDV oz. davek na promet nepremičnin).
- 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.

## 1.11 Uporabljeni pojmi

**Nepremičnina** je opredeljena kot zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011).

**Posest** – so vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom (nepremičnino) (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

**Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic: (a) nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev; (b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določenih najemne pogodbe; (c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost. Pravice na nepremičninah so lahko v skupni lastnini, pri čemer imajo vsi lastniki pravico razpolaganja z vsemi pravicami na nepremičninah, ali v solastnini, pri čemer ima vsaka stranka pravico razpolaganja z določenim sorazmernim deležem celotne pravice. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

**Lastninska pravica** je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon. Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače (Stvarnopravni zakonik, UL 87/2002, 17.10.2002).





**Cena** je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

**Vrednost** ni dejstvo, pač pa mnenje o: (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva. Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017).

**Zemljišče** je opredeljeno kot površina zemlje, prostor pod njo, ki se razteza do središča zemlje, in prostor nad njo, ki se razteza do neba. Lastništvo zemljišča in pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje določene države (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017, 8. izdaja).

## 1.12 Cenilec - ocenjevalec

- Miroslav Lešnik, ing.agr., imenovanje za sodnega cenilca za kmetijstvo, kmetijska zemljišča, kmetijstvo splošno, št. odločbe: 165-04-111/02, Ministrstva za pravosodje.







## 2. OPIS IN ANALIZA NEPREMIČNIN

### 2.1 Pravno stanje

Šifra in ima k.o.	Parc.št.	Lastništvo
648 Nebova	136/3	MARIJAN ŽELEZNIK, EMŠO 1508951500418, Nebova 19, do 1/1 celote

### 2.2 Podatki o nepremičnini

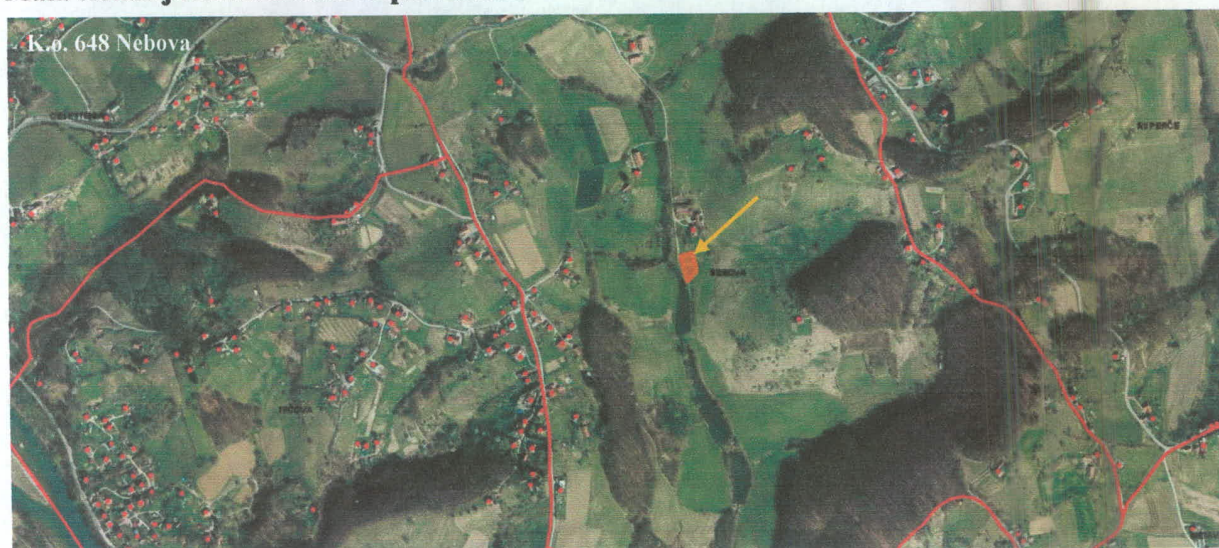
Opisni podatki o parceli:

Podatki o parceli:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Datum zadnje spremembe
648 NEBOVA	136/3	985	04.05.1999

Vir: GURS, dostop za registrirane uporabnike

### Makrolokacija obravnavane nepremičnine



### Prikaz obravnavane nepremičnine na DOF



*Handwritten signature in blue ink.*





## Namenska raba zemljišča na parc.št. 136/3, k.o. 648 Nebova

Šifra namenske rabe	Namenska raba	Delež namenske rabe v %
11100	Površine razpršene poselitve	20,0
10900	Območja okoljske infrastrukture	80,0

## Dejanska raba zemljišča na parc.št. 136/3, k.o. 648 Nebova :

Šifra K.O.	Ime K.O.	Parcela	Vir za presek s skupnim slojem DR	Šifra rabe	Opis rabe	Delež rabe na parceli v odstotkih
648	NEBOVA	136/3	ZKN	10	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	30,9
648	NEBOVA	136/3	ZKN	10	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	61,3
648	NEBOVA	136/3	ZKN	40	vodna zemljišča	61,3
648	NEBOVA	136/3	ZKN	90	nedoločena raba	7,8

Vir: Spletni GIS Portal iObcina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor> – stanje avgust, 2022.

Ocenjevana napremičnina je locirane v naselju Nebova, pri naslovu Nebova 19, dostopna z javne ceste ki povezuje naselje Celestrina z Lenartom. Dejanska raba ustreza podatkom GURS, sicer pa gre za splošno zaraščenost s samoniklim grmovje na kmetijski in ločjem oz. vodno floro na vodnem zemljišču.

Oddaljenost od javne ceste ki povezuje naselje Celestrina z Lenartom znaša 530 m.

Na obravnavani zemljiški parceli v Registru kmetijskih gospodarstev ni vpisanih GERK.

Vir: Spletni GIS Portal iObcina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>, stanje avgust 2022.

## 3. ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

### Pregled nepremičninskega trga po podatkih GURS - 2021

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitve trga poslovnih nepremičnin.

Po vladnem preključu prepovedi opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, februarja 2021, je nepremičninski trg hitro oživel. Marca 2021 se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z mesecem prej povečalo za skoraj dve tretjini, njihova vrednost pa skoraj za polovico. Maja 2021 je bilo število sklenjenih poslov že večje kot maja »predkovidnega« leta 2019, junija 2021 pa sta bila število sklenjenih pogodb in njihova vrednost kar za okoli tretjino večja kot junija 2019.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa dobre 3 odstotke celotnega prometa oziroma okoli 90 milijonov evrov.

### KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%

Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2020 število prodaj kmetijskih zemljišč povečalo za od 5 do 10 odstotkov, njihova skupna prodana površina, ki je bila leta 2020 rekordno majhna, pa za več kot polovico.

### OBSEG PRODAJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, in sicer »Štajersko območje«, »Dolenjsko območje in Belo Krajino«, »Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Prekmurje«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi. mi je, se tako nadaljuje.

ANALITIČNO OBMOČJE	Število prodaj	Prodana površina [ha]
SLOVENIJA	8.691	4.729
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	1.727	807
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.614	1.002

Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani do šestkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša.

Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma občutne tudi razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji.

Praviloma so cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Primorskem območju«. Poleg ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih kmetijskih panog kot sta vrtnarstvo in sadjarstvo, so razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem tudi pogosti spekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene, ter na splošno visoke cene nepremičnin na priobalnem področju.



*[Signature]*





Leta 2021 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov dobrih 1,55 €/m<sup>2</sup> in je bila v primerjavi z letom prej višja za dobrih 10 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je bila 3.400 kvadratnih metrov in je bila 200 kvadratnih metrov manjša kot leto prej.

Lansko leto največjo prodajo kmetijskih zemljišč smo evidentirali v okolici Kranja, kjer je bilo za okoli 560.000 evrov oziroma 5,55 €/m<sup>2</sup> prodano okoli 10 hektarov veliko, prvovrstno kmetijsko.

Po cenah kmetijskih zemljišč je lani kot običajno izstopalo še »Primorsko območje«, kjer je srednja cena zemljišča znašala slabih 5,00 €/m<sup>2</sup>. Če se osredotočimo le območja, ki smo jih opredelili kot »kmetijska«, so bila nad slovenskim povprečjem še cene kmetijskih zemljišč na »Osrednjeslovenskem območju«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,60 do 3,90 €/m<sup>2</sup>, ter na Savinjskem in Štajerskem območju, kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,30 do 3,00 €/m<sup>2</sup>.

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
SLOVENIJA	3%	2%	5%	6%	7%	6%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	8%	6%	11%	5%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	0%	3%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%	25%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%	17%
PREKMURSKO OBMOČJE	3%	5%	8%	11%	16%	2%

Vir: <http://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-nepremicninskem-trgu-za-leto-2021/>

## 4. OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

### 4.1 Načini in metode ocenjevanja :

#### a.) Nabavnovrednostni način

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

#### b.) Način primerljivih prodaj

- je ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami. Upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.

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

- temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo **Smernice tržnega vrednotenja nepremičnin - kmetijskih zemljišč**, objavljene na spletni strani ZSIC-kmet, <http://www.zdruzenje-sickmet.si/> in se uporabljajo od 01.01.2018 naprej.

**Standard vrednosti:** Pri ocenjevanju je uporabljen standard **tržne vrednosti**.

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša, in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definicijo so vključeni naslednji pogoji, ki bi morali biti doseženi :

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi
- dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
- plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajnih za to vrsto posesti na tem področju

**Podlaga vrednosti** - tržna vrednost (MSOV 1)

Tržna vrednost je ocenjeni znesek za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.







## 4.2 Izbira načina ocenjevanja

Za ocenjevanje tržne vrednosti predmetne nepremičnine je izbran način primljivih prodaj.

### Predstavitev načina

Dohodkovni način vrednotenja kmetijskega zemljišča izhaja:

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

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

$$V = \frac{P * \check{c}d * f.ekd * bon.t.}{pd}$$

Pri čemer je:

V	= tržna vrednost v EUR
P	= površina parcele v m <sup>2</sup>
$\check{c}d$	= čisti dobiček m <sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v EUR;
f.ekd	= faktor ekonomskih dejavnikov
bon.t.	= bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;
p.d.	= pričakovan donos.

### Površina parcele

Površina ocenjevane parcele je podatek za posamezno parcelo po GURS.

### Dobiček

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

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

### Faktor ekonomskih dejavnikov

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

### Bonitetne točke

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

### Pričakovan donos

Pričakovan donos je različen, odvisen od tega, kako gotov je donos, kakšna je predvidena trajnost takšnega donosa, predvsem pa kolikšna je likvidnost investiranja v nakup določenega kmetijskega zemljišča.

Pri izračunu vrednosti kmetijskih zemljišč se praviloma uporablja predvideni donos 2%.

## Izbrani način ocenjevanja

### Način primerljivih 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. Upoštevane so le transakcije, ki so bile opravljene med neodvisnim kupcem in prodajalcem, kar pomeni, da ni bilo nikakršnih pritiskov na katero izmed strank, da sta bili obe stranki povprečno obveščeni in sta ravnali ekonomsko racionalno ter da je bilo plačilo financirano na običajen način.

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

**Standard vrednosti:** Pri ocenjevanju je uporabljen standard **tržne vrednosti**.

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša, in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

**Podlaga vrednosti - tržna vrednost (MSOV 1)**

Tržna vrednost je ocenjeni znesek za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

## 5. Ocena vrednosti nepremičnin

Tržna vrednost pravic na nepremičninah v tem cenitvenem poročilu je ocenjena na podlagi **načina primerljivih prodaj**.

Datum izdelave izpisa: 05.08.2022

### IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	648 NEBOVA
Parcelna številka:	136/3
Površina parcele:	985 m <sup>2</sup>
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	7,91 (€)
Število bonitetnih točk:	42
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
<b>Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	
<b>Delež dejanske rabe zemljišč na parceli</b>	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	81,2 %
vodna zemljišča	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	11,9 %
nedoločena raba	6,9 %
<b>Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli</b>	
<b>Delež namenske rabe zemljišč na parceli</b>	
površine razpršene poselitve	20,0 %
območja okoljske infrastrukture	80,0 %

Vir: Spletni GIS Portal iObcina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

Pripadajoče površine glede na rabo na obravnavani naepremičnini : 80% kmetijsko zemljišče = 788 m<sup>2</sup> in 20% stavbnega zemljišča = 197 m<sup>2</sup>

Vir: Spletni GIS Portal iObcina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

### Izbrane primerljive prodaje kmetijskih zemljišč

A/ Kmetijsko zemljišče: del parc.št. 136/3 na površini 788 m<sup>2</sup>

Id posla	Vrsta posla	Datum sklenitve posla	Pogodbena cena €	Cena [€/m <sup>2</sup> ]	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Delež prodaje	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št. parcele	Boniteta
582598	Prodaja	30.08.2021	759	1,00	759	1/1	MARIBOR	648	NEBOVA	222/4	44
644212	Prodaja	02.11.2021	1000	1,11	903	1/1	MARIBOR	644	RUPERČE	327/2	57
648443	Prodaja	25.02.2022	2800	1,29	2170	1/1	MARIBOR	648	NEBOVA	20/1	53
648600	Prodaja	02.02.2022	4000	5,02	797	1/1	MARIBOR	644	RUPERČE	668/5	52



*Handwritten signature or mark.*





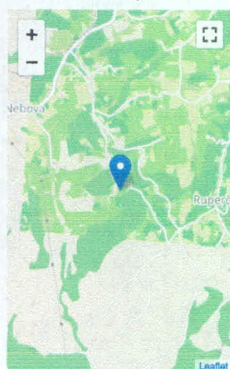
1.

Nepremičnina  
Pogodbena površina  
648-222/4 - NEBOVA, MARIBOR  
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 759,00 m<sup>2</sup>

Ortofoto posnetek



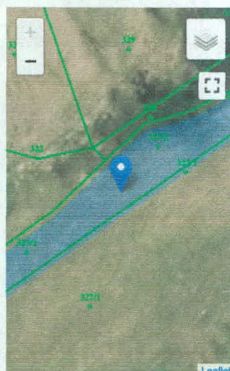
Lokacija



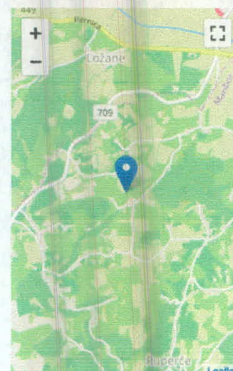
2.

Nepremičnina  
Pogodbena površina  
644-327/2 - RUPERČE, MARIBOR  
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 903,00 m<sup>2</sup>

Ortofoto posnetek



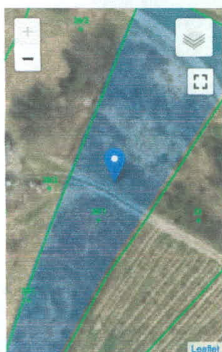
Lokacija



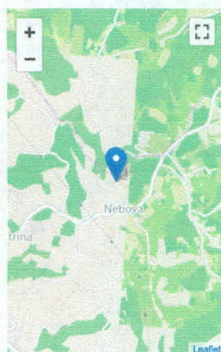
3.

Nepremičnina  
Pogodbena površina  
648-20/1 - NEBOVA, MARIBOR  
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 2.170,00 m<sup>2</sup>

Ortofoto posnetek



Lokacija



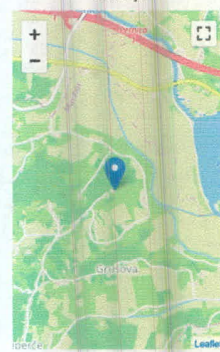
4.

Nepremičnina  
Pogodbena površina  
644-668/5 - RUPERČE, MARIBOR  
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 797,00 m<sup>2</sup>

Ortofoto posnetek



Lokacija



### Kmetijsko zemljišče – uporabljene primerljive prodaje

ID posla	Datum sklenitve	Prodaja	Prodajna cena €	Šifra k.o.	Ime k.o.	Štev. parcele	Občina, kraj	Prodana površina m <sup>2</sup>	Cena €/m <sup>2</sup>
582598	30.08.2021	ProTrg	759,00	648	NEBOVA	222/4	Maribor	759	1,00
644212	02.11.2021	ProTrg	1.000,00	644	RUPERČE	327/2	Maribor	903	1,11
648443	25.02.2022	ProTrg	2.800,00	648	NEBOVA	20/1	Maribor	2170	1,29
648600	02.02.2022	ProTrg	4.000,00	644	RUPERČE	668/5	Maribor	797	5,02



*Handwritten signature*





## IZRAČUN

ELEMENTI IZRAČUNA	IZBRANE REFERENČNE NEPREMIČNINE - PRODAJE								OCENJEVANA NEPREMIČNINA
	1	Prilagoditev %	2	Prilagoditev %	3	Prilagoditev %	4	Prilagoditev %	
Vrsta rabe	Kmet.zemljišče		Kmet.zemljišče		Kmet.zemljišče		Kmet.zemljišče		Kmet.zemljišče
Lokacija		0,00		0,00		0,00		0,00	
Dostopnost		0,00		0,00		0,00		0,00	
Lega - naklon		0,00		0,00		0,00		0,00	
Oblika in velikost		0,00		0,00		0,00		0,00	
Površina m <sup>2</sup>	759	0,00	903,00	0,00	2170,00	0,00	797	0,00	788
Čas prodaje	30.08.2021	0,00	02.11.2021	5,00	25.02.2022	0,00	02.02.2022	0,00	
Indik.cena €/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	1,11	5,00	1,29	0,00	5,02	0,00	
Prilagojena cena	1,00	0,00	1,16	5,06	1,29	0,00	5,02		1,94 €
Utežni delež%	15,00		45,00		20,00		20,00		
	0,15 €		0,52 €		0,26		1,00 €		
TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA NA NEPREMIČNINI PARC.ŠT. 136/3-del, K.O. Nebova:							788 m <sup>2</sup> =		1.524,85 €

### B / Stavbno zemljišče – del parc.št. 136/3 na površini 788 m<sup>2</sup>

#### Izbrane primerljive prodaje stavbnih zemljišč

Id posla	Vrsta posla	Datum sklenitve	Pogodbena cena	Cena [€/m <sup>2</sup> ]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Občina	Šifra KO	Ime KO	Št. parcele	Površina [m <sup>2</sup> ]
558977	Prodaja na prostem trgu	02.09.2021	1.000	35,71	28	MARIBOR	647	TRČOVA	195/7	28,0
559468	Prodaja na prostem trgu	13.09.2021	1.134	18,00	63	MARIBOR	674	ZGORNJI VRHOV DOL	343/35	63,0
629392	Prodaja na prostem trgu	29.10.2021	6.000	12,58	477	MARIBOR	654	OREŠJE	139/66	477,0
646435	Prodaja na prostem trgu	31.01.2022	3.000	20,13	149	MARIBOR	638	KRČEVINA	204/20	149,0
648650	Prodaja na prostem trgu	28.01.2022	4.000	3,72	1.074	MARIBOR	640	PEKEL	91/9, 91/7	1.074,0

1.

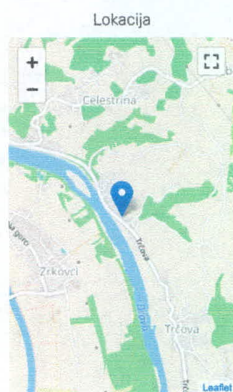
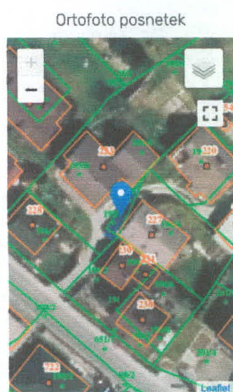
Nepremičnina

Pogodbena površina

647-195/7 - TRČOVA, MARIBOR

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 28,00 m<sup>2</sup>

28,00 m<sup>2</sup>



2.

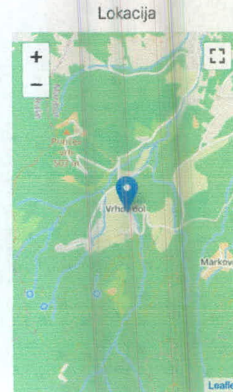
Nepremičnina

Pogodbena površina

674-343/35 - ZGORNJI VRHOV DOL, MARIBOR

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 63,00 m<sup>2</sup>

63,00 m<sup>2</sup>



*[Podpis]*





3.

Nepremičnina  
Pogodbena površina

654-139/66 - OREŠJE, MARIBOR

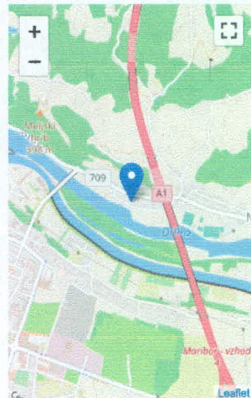
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 477,00 m<sup>2</sup>

477,00 m<sup>2</sup>

Ortofoto posnetek



Lokacija



4.

Nepremičnina  
Pogodbena površina

638-204/20 - KRČEVINA, MARIBOR

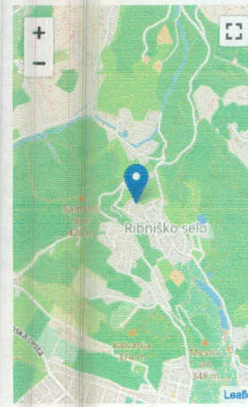
Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 149,00 m<sup>2</sup>

149,00 m<sup>2</sup>

Ortofoto posnetek



Lokacija



### Stavbno zemljišče – uporabljene primerljive prodaje

ID posla	Datum sklenitve	Prodaja	Prodajna cena €	Šifra k.o.	Ime k.o.	Štev. parcele	Občina, kraj	Prodana površina m2	Cena €/m2
558977	02.09.2021	ProTrg	1.000,00	647	TRČOVA	195/7	Maribor	28	35,71
559468	13.09.2021	ProTrg	1.134,00	674	ZGORNJI V. DO	343/35	Maribor	63	18,00
629392	29.10.2021	ProTrg	6.000,00	654	OREŠJE	139/66	Maribor	477	12,58
646435	31.01.2022	ProTrg	3.000,00	638	KRČEVINA	204/20	Maribor	149	20,13

### IZRAČUN

ELEMENTI IZRAČUNA	IZBRANE REFERENČNE NEPREMIČNINE - PRODAJE								OCENJEVANA NEPREMIČNINA
	1	Prilagoditev %	2	Prilagoditev %	3	Prilagoditev %	4	Prilagoditev %	
Vrsta rabe	Stavb.zemljišče		Stavb.zemljišče		Stavb.zemljišče		Stavb.zemljišče		Stavbno zemljišče
Lokacija		0,00		0,00		0,00		0,00	
Dostopnost		0,00		0,00		0,00		0,00	
Lega - naklon		0,00		0,00		0,00		0,00	
Oblika in velikost		0,00		0,00		0,00		0,00	
Površina m <sup>2</sup>	28	0,00	63,00	0,00	477,00	0,00	149	0,00	197
Čas prodaje	02.09.2021	0,00	13.09.2021	5,00	29.10.2021	0,00	31.01.2022	0,00	
Indik.cena €/m <sup>2</sup>	35,71	0,00	18,00	5,00	12,58	0,00	20,13	0,00	
Prilagojena cena	35,71	0,00	18,90	5,63	12,58	0,00	20,13		16,83 €
Utežni delež %	5,00		25,00		50,00		20,00		
Utežni delež €	1,79 €		4,73 €		6,29		4,03 €		
TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA NA NEPREMIČNINI PARC.ŠT. 136/3-del, K.O. Nebova:							197 m2 =		3.314,89 €

### Vrednost pravic na obravnavani nepremičnin po načinu primerljivih prodaj

- kmetijsko zemljišče, zaokroženo: 1.525,00€
- stavbno zemljišče, zaokroženo: 3.315,00€

TV pravic na nepremičnini skupaj: 4.840,00 €

*h*







## 6. ZAKLJUČNA UGOTOVITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri oceni vrednosti predmetnih pravic na nepremičninah je bil uporabljen način primerljivih prodaj, kot najustreznejši način za oceno tržne vrednosti nepremičnin.

<b>Način tržnih primerjav</b>	<b>4.840,00€</b>
<b>Dohodkovni način</b>	<b>0.000,00€</b>
<b>TV (tržna vrednost)</b>	<b>4.840,00€</b>

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocenjevanja, v lasti:

MARIJAN ŽELEZNIK, Nebova 19, Malečnik, do 1/4 celote,  
ugotovljena na način primerljivih prodaj, za potrebe izvršilnega postopka, na dan  
12.08.2022,

**4.840,00€**

Slovenska Bistrica, 12.08.2022.



CENITEV OPRAVIL:

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





## 7. PRILOGE

### 7.1. 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;
- nihče razen oseb navedenih v poročilu, pri izdelavi poročila ni izvedencu-cenilcu nudil strokovne pomoči.

Slovenska Bistrica, 12.08.2022.

### 7.2. Fotografije obravnavanih nepremičnin



08.08.2022



*Šur*





Miroslav LEŠNIK, ing.agr.  
Sodni cenilec za kmetijstvo  
kmetijska zemljišča, kmetijstvo splošno  
Prešernova 2  
2310 SLOVENSKA BISTRICA

Davčna številka: 11027053  
Dne: 16.08.2022

## RAČUN 9/2022

ZA Okrajno sodišče v Mariboru  
Cafova ulica 1, 2508 MARIBOR  
DŠ: 5236

Po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 04.08.2022  
sem opravil ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičnini v izvršilni zadevi

### Opr.št. I 293/2022

Obračun opravi na osnovi: Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih Pravilnika...(Ur.l. RS 148/2021, z dne 15.9.2021)

Zap.št.	PREDMET	ZNESEK €
1	Za čas potovanja na ogled in vrnitev, za vsake začete pol ure 11,00€	44,00
2	Študij spisa do 50 strani	0,00
3	Zbiranje in proučevanje dokumentacije in podatkov	51,00
4	Ogled	51,00
5	Pisna izdelava izvida - cenitvenega poročila	350,00
SKUPAJ od 1 do 5:		496,00
6	Povrnitev stroškov: Na osnovi 7. točke Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih Pravilnika...(Ur.l. RS 148/2021, z dne 15.9.2021) Kilometrina: SL.B. lokacija k.o.Nebova SL.B. 2x31 km = 62km x (30 % c. neosv. benc) 0,531696€/km =	32,97
	Ostali materialni stroški : do 2% od višine odmerjenega plačila za delo	1% 4,96
SKUPAJ ZA PLAČILO:		533,93

Z BESEDO /pestotriinrideset93/100Euro/

Izjavljam, da nisem zavezanec za plačilo DDV.

Izjavljam, da sem bil v času opravljanja storitve za potrebe sodišča pokojninsko zavarovan - uživalec pokojnine.

Računa plačati na transakcijski račun št.:  
02281-1529014662  
NLB, PE Slovenska Bistrica

Kontakt:  
Elektronska pošta: miroslav.lesnik@t-2.net  
GSM: 040 211 500







18.08.2022 10:43 <b>0,102kg</b> 33284	2310 <b>SLOV. BISTRICA</b> ***1,5100 EUR	 SLOVENIJA
---	--	---

**OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU**

Cafova ulica 1  
**2508 Maribor**

**I 293/2022**