



Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.
Sodni izvedenec in cenilec za kmetijstvo – splošno
Sodni cenilec za kmetijska zemljišča
Sodni izvedenec za kmetijska zemljišča
Placar 28
2253 Destrnik

CENILNO POROČILO

v izvršilni zadevi upnika: **PROHIT, podjetništvo, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi d.o.o.**, Tržaška cesta 37, Maribor, ki ga zastopa ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 10A, Slovenske Konjice, zoper dolžnika: **MATJAŽ BOGATIN**, August Wessing Damm 61, Warendorf, Nemčija

zaradi izterjave 12.747,12 EUR s pp

Opr.št.: I 1872/2023 pri Okrajnem sodišču v Mariboru

Cenilno poročilo izdelal:

Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.
Placar 28, 2253 Destrnik
Sodni izvedenec in cenilec za kmetijstvo
Sodni izvedenec in cenilec za kmetijska zemljišča



V Placarju, dne 10.4.2024

POVZETEK

1. **ZADEVA:** Cenilno poročilo za potrebe izvršilnega postopka v zadevi I 1872/2023 pri Okrajnem sodišču v Mariboru
2. **IDENTIFIKACIJA IN STATUS CENILCA:** Cenilno poročilo je izdelal Marko Černe, univ.dipl.inž.agr., Placar 28, 2253, Destrnik, stalni sodni cenilec za kmetijska zemljišča, leto imenovanja 2012, stalni sodni izvedenec za kmetijska zemljišča, leto imenovanja 2021
3. **IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA POROČILA:** Naročnik cenilnega poročila je Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova 1, 2508 Maribor
4. **NAMEN NALOGE:** ocenitev tržne vrednosti nepremičnin, parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), v lasti dolžnika do 1/2 od celote, na dan cenitve
5. **PODLAGA VREDNOSTI PO MSOV:** Glede na namen in metodologijo ocenjevanja nepremičnin je bila uporabljena podlaga vrednosti tržna vrednost
6. **METODOLOGIJA:** Pri oceni vrednosti nepremičnin je bil uporabljen način tržnih primerjav oziroma tržni način
7. **DATUM PREJEMA NAROČILA:** 27.3.2024
8. **DATUM IN URA OGLEDA NEPREMIČNIN:** 1.4.2024 od 11.00 h – 11.30 h
9. **DATUM VELJAVNOSTI POROČILA:** 10.4.2024
10. **OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZNAŠA NA DAN CENITVE:** 3.188,00 EUR
11. **OMEJITVENI POGOJI:**
 - Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere cenilec meni, da so zanesljivi; cenilec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
 - Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali cenilcu, popolni in točni; z naše 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 cenilca.
 - Cenilec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
 - Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
 - Cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.

CENILNO POROČILO

Tržna vrednost nepremičnin:

- parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), v lasti dolžnika do ½ od celote,

je 3.188,00 EUR na dan cenitve.

1. Predmet cenilnega poročila

Predmet cenilnega poročila so nepremičnine, parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), v lasti dolžnika do ½ od celote, na dan cenitve.

2. Namen cenilnega poročila

Namen izdelave cenilnega poročila je določitev tržne vrednosti predmeta cenilnega poročila v izvršilnem postopku.

3. Naročnik cenilnega poročila

Naročnik cenilnega poročila je Okrajno sodišče v Mariboru, Izvršilni oddelek, Cafova 1, 2508 Maribor.

4. Lastništvo ocenjevanih nepremičnin

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin preverim na spletu iz podatkov elektronske zemljišče knjige, dne 30.3.2024.

Lastnika nepremičnin, parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), sta: Matjaž Bogatin, August Wessing Damm 61, DE 48231 Warendorf, Nemčija, in Ksenija Bogatin, Regentova ulica 2, 2000 Maribor, vsak v deležu do ene polovice (1/2).

5. Opis, stanje in namenska raba predmetnih nepremičnin

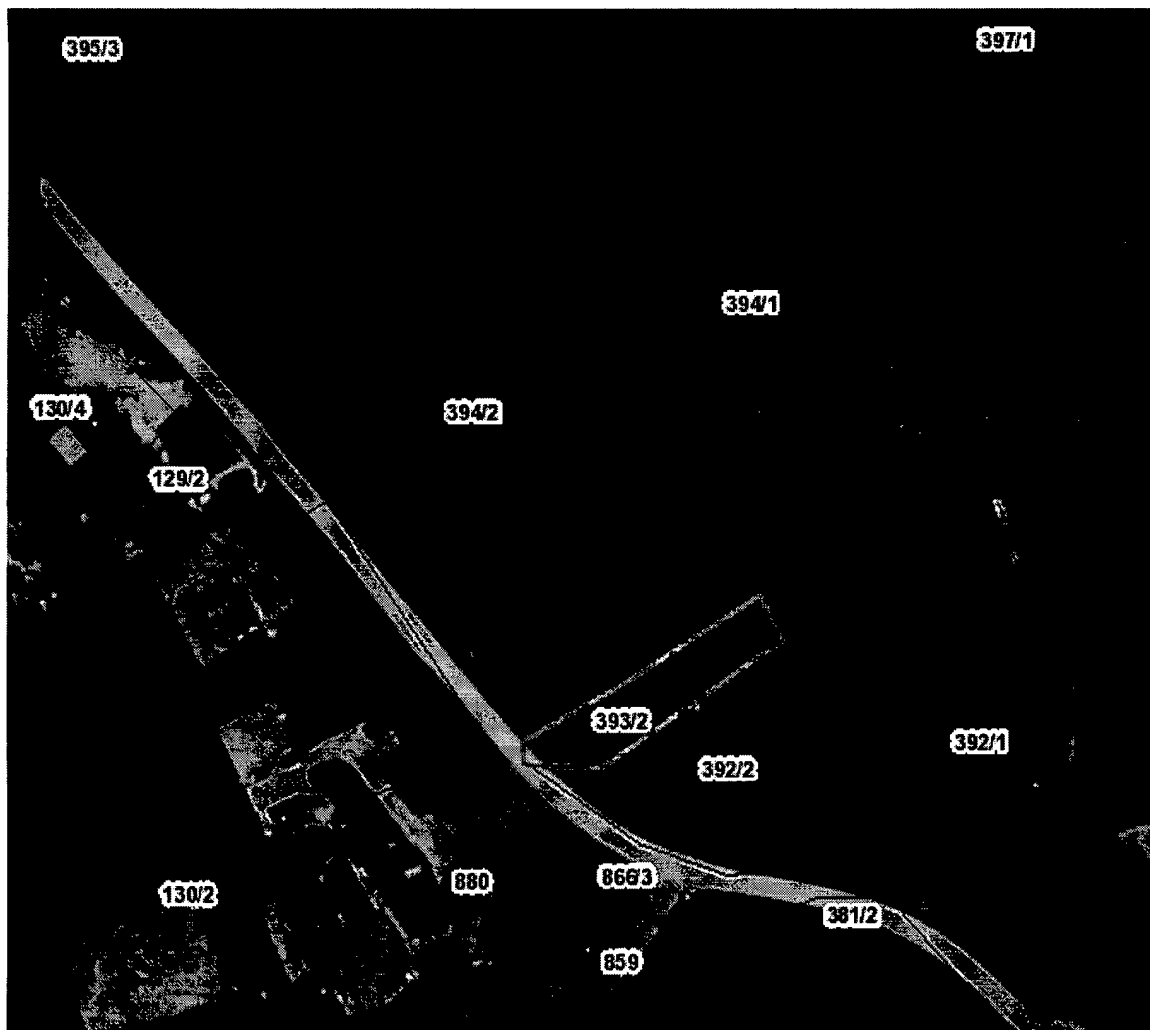
Na podlagi uradnih evidenc zemljiškega katastra (GURS), podatkov o namenski rabi zemljišč v občinskem planu in ogleda ocenjevanih zemljišč na kraju samem, dne 1.4.2024 od 11.00 h do 11.30 h, podajam opis predmetnih nepremičnin.

k.o. Spodnja Velka (569)

parc. št. 393/2 v izmeri 2 52 m², boniteta zemljišča 45, v naravi travnik v zaraščanju z nekaj drevesi na ravnem in proti vzhodu nagnjenem terenu, dostop je primeren, omogočena je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč;

parc. št. 392/2 v izmeri 8 62 m², boniteta zemljišča 45, v naravi tudi travnik v zaraščanju, dostop je primeren, omogočena je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč;

parc. št. 394/2 v izmeri 28 22 m², boniteta zemljišča 45, v naravi gozdni rob in travnik oziroma kmetijsko zemljišče v zaraščanju, dostop je primeren, omogočena je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč.



Slika: Predmetna kmetijska zemljišča v k.o. 569-Spodnja Velka (Vir: Atlas okolja)

Kmetijske nepremičnine (slike v prilogi) ležijo na ravnem in delno nagnjenem terenu v naselju Spodnja Velka v občini Šentilj, dostop do kmetijskih zemljišč je omogočen, lega je primerna, oblika pravokotna, velikost majhna, za intenzivno kmetijsko proizvodnjo neprimerna, relief je gladek do naguban, raba je travnik v zaraščanju, tla so evtrična rjava tla na miocenskih peskih, peščenjakih in konglomeratih, tipična.

6. Izbrana podlaga vrednosti in njena definicija

V navedenem postopku je potrebno oceniti vrednost predmetnih nepremičnin na dan cenitve. Namen ocenjevanja vrednosti določa podlago vrednosti.

Izbrana podlaga vrednosti je tržna vrednost.

Definicija izbrane podlage vrednosti (povzeto po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, 2017, MSOV 104 – Podlage vrednosti, t. 30.1 Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost):

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo 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.

Ocenjena tržna vrednost je lahko enaka, večja ali manjša od tržne cene. Tržna vrednost ni dejstvo, ampak mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko nepremičnino ali sredstvo v menjavi ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

7. Predpostavke in posebne predpostavke

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava vrednosti. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Predpostavke v navedenem ocenjevanju vrednosti nepremičnin so naslednje:

- kmetijska zemljišča imajo primerno lokacijo in dostop,
- površina predmetnih kmetijskih zemljišč je premajhna in neprimerna za intenzivno kmetijsko proizvodnjo,
- na navedenem območju je značilna nižja stopnja povpraševanja,
- v današnjem času je pomemben kupec kmetijskih zemljišč državni SKZG RS (Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS), ki odkupuje kmetijska zemljišča takšnih lastnosti, ki jih lahko odda v dolgoročni zakup, kar pa ne velja za predmetna kmetijska zemljišča, za ocenjevana kmetijska zemljišča je zaradi majhne površine izražena nižja stopnja zanimanja, kar posledično vpliva, da se tržne cene oblikujejo na nižjem nivoju.

Posebnih predpostavk ni bilo ugotovljenih s strani cenilca tržne vrednosti nepremičnin.

8. Metodologija

V osnovi na mednarodnem nivoju tržno vrednotenje (ocenjevanje) nepremičnin in s tem tudi kmetijskih, gozdnih in drugih zemljišč ter objektov definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (<http://www.ivsc.org/>).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (tudi Slovenski poslovno finančni standardi) navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri načine:

- a./ način primerljivih prodaj;
- b./ dohodkovni način;
- c./ stroškovni način;

s tem, da sta za vrednotenje zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva načina.

Glede na poprej navedeno v danem primeru uporabim:

- za predmetna kmetijska zemljišča, način primerljivih prodaj ali tržni način.

Operativno vrednotenje kmetijskih zemljišč podrobno definirajo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, datirane september 2017, ki jih je sprejel Upravni odbor Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije na seji dne 11.9.2017 in se uporabljajo po objavi na zaprtem delu spletne strani ZSICKmet od 1.1.2018 naprej, posodobljene v letu 2023.

V navedenem postopku je potrebno oceniti vrednost predmetnih nepremičnin na dan smrti zapustnice. Namen ocenjevanja vrednosti določa podlago vrednosti. Podlaga vrednosti je *tržna vrednost*, ki predstavlja ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo 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. Ocenjena tržna vrednost je lahko enaka, večja ali manjša od tržne cene. Tržna vrednost ni dejstvo, ampak mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko nepremičnino ali sredstvo v menjavi ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

9. Izjava cenilca

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v cenitvi, 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 ali pravnih), kateri 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;
- sem osebno opravil pregled stvari, ki so predmet tega poročila in
- pri izdelavi cenitve mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

10. Izračun tržne vrednosti nepremičnin na dan cenitve

Za izračun tržne vrednosti predmeta cenilnega poročila mnenja sem uporabil način primerljivih prodaj oziroma tržni način. Ocenjujem naslednje parcelne št.: 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569). Kmetijska zemljišča ocenim po kriteriju namenske rabe zemljišča.

Vrste dejavnikov, ki vplivajo na višino tržne vrednosti kmetijskih zemljišč so:

- lokacija zemljišča, najpomembnejši dejavnik, za nakup so zanimivejša zemljišča ob naselju, ki imajo možnost rabe kot vrt ali možnost rabe za postavitev trajnega nasada ali možnost spremembe namembnosti v nezemljiško rabo,
- kvaliteta zemljišča, boniteta,
- dostop do zemljišča,
- naklon zemljišča,
- koriščenje zemljišča, njiva, vrt, travnik, pašnik, v zaraščanju, ipd.,
- oblika zemljišča,
- velikost zemljišča,
- čas prodaje,
- pogoji prodaje in
- vpliv vira podatkov.

Nepremičnine ležijo na ravnem in delno nagnjenem terenu v naselju Spodnja Velka v občini Šentilj, dostop do kmetijskih zemljišč je omogočen, lega je primerna, oblika pravokotna, površina majhna, za intenzivno kmetijsko proizvodnjo neprimerna, relief je gladek do naguban, raba je travnik v zaraščanju, tla so evtrična rjava tla na miocenskih peskih, peščenjakih in konglomeratih, tipična.

Izračun 1 m² kmetijskega dela zemljišča, parcele št. 393/2 k.o. Spodnja Velka (569) je v spodnji tabeli.

Pri pregledu realiziranih prodaj sem našel tri primerljive prodaje s tega področja:

- kmetijsko zemljišče, parc. št. 288/3, k.o. Ploderšnica (570), občina Šentilj, površina zemljišča 1,62 ha, boniteta 52, **realizirana tržna cena 1,72 EUR/m²**, njiva na nagnjenem terenu (povprečni nagib 11 %), dostop primeren, območje najboljših kmetijskih zemljišč, čas prodaje februar 2023;
- kmetijsko zemljišče, parc. št. 444/1, k.o. Ročica (571), občina Pesnica, površina zemljišča 1,43 ha, boniteta 49, **realizirana tržna cena 2,00 EUR/m²**, njiva na nagnjenem terenu (povprečni nagib 9 %), dostop primeren, območje najboljših kmetijskih zemljišč, čas prodaje april 2023; in
- kmetijsko zemljišče, parc. št. 199/3, k.o. Spodnji Jakobski Dol (614), občina Pesnica, površina zemljišča 0,35 ha, boniteta 55, **realizirana tržna cena 1,50 EUR/m²**, njiva, povprečni nagib 5 %, dostop primeren, območje najboljših kmetijskih zemljišč, čas prodaje januar 2023.

Tabela: Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča parc. 393/2 k.o. Spodnja Velka (569)

| Postavka | Prim. zemlj. 1 | Prim. zemlj. 2 | Prim. zemlj. 3 | Ocenjevano zemljišče |
|---|----------------|----------------|------------------|----------------------|
| Katastrska občina | Ploderšnica | Ročica | Sp. Jakobski Dol | Spodnja Velka |
| Leto | 2023 | 2023 | 2023 | 2024 |
| Boniteta | 52 | 49 | 55 | 45 |
| Vrsta zemlj.-plan | kmetijsko | kmetijsko | kmetijsko | kmetijsko |
| Vrsta rabe | njiva | njiva | travnik | travnik v zarašč. |
| 1/ Faktor lokacija | +5 | +3 | +5 | |
| 2/ Faktor kvaliteta | -7 | -10 | -4 | |
| 3/ Faktor dostop | +5 | +2 | +6 | |
| 4/ Faktor oblika | 0 | 0 | +2 | |
| 5/ Faktor velikost | -5 | -5 | 0 | |
| 6/ Faktor koriščenje | -6 | -6 | -3 | |
| 7/ Faktor čas prodaje | 0 | 0 | 0 | |
| 8/ Faktor pogoji prod. | 0 | 0 | 0 | |
| 9/ Vpliv vira | 0 | 0 | 0 | |
| Realizirana prodaja €/m ² | 1,72 | 2,00 | 1,50 | |
| Povprečen faktor prilagoditve | -0,08 | -0,16 | +0,06 | |
| Primerljiva tržna vrednost v €/m² | 1,582 | 1,680 | 1,590 | 1,617 |
| IZBIRA VREDNOSTI EUR/M² | | | | 1,62 |

parc. št. 393/2 k.o. Spodnja Velka (569) v izmeri 2 52 m², boniteta zemljišča 45, vrednost 1m² površine je 1,62 EUR; 2 52 m² × 1,62 EUR/m² = **408,00 EUR**

Tržna vrednost nepremičnine, parc. št. 393/2 k.o. Spodnja Velka (569) znaša 408,00 EUR na dan cenitve.

Izračunana tržna vrednost 1,62 EUR za 1 m² je primerna tržna vrednost glede na zgoraj opisane lastnosti obravnavanega zemljišča, njegovo lokacijo, dostop, lastnosti tal, lego, teren in način koriščenja, prav tako pa je v skladu s povprečnimi realiziranimi tržnimi cenami na tem območju v današnjem obdobju.

V spodnji tabeli je izračun tržne vrednosti predmetnih nepremičnin v k.o. Spodnja Velka (569).

Tabela: Izračun tržne vrednosti nepremičnin v k.o. Spodnja Velka (569)

| Parcela št. | Boniteta zemljišča | Površina v m ² | Vrednost v EUR/m ² | Vrednost skupaj v EUR | Vrednost deleža do ½ v EUR |
|---------------|--------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 393/2 | 45 | 2 52 | 1,62 | 408,00 | 204,00 |
| 392/2 | 45 | 8 62 | 1,62 | 1.396,00 | 698,00 |
| 394/2 | 45 | 28 22 | 1,62 | 4.572,00 | 2.286,00 |
| Skupaj | | 39 36 | | 6.376,00 | 3.188,00 |

Tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), je 6.376,00 EUR na dan cenitve.

Tržna vrednost nepremičnin, parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), v lasti dolžnika do ½ od celote, je 3.188,00 EUR na dan cenitve.

Tržna vrednost nepremičnin:

- parc. št. 393/2, 392/2 in 394/2, vse k.o. Spodnja Velka (569), v lasti dolžnika do ½ od celote,

je 3.188,00 EUR na dan cenitve.

11. Viri in literatura

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (Združenje sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana 2018, 2024).

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin (dr. I. Pšunder, mag. M. Torkar, Ljubljana 2003).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standard Committee, London 2007, 2013 in kasnejše).

Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 47/04).

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10).

Aktivne objave ponudb za prodajo kmetijskih in gozdnih zemljišč (Državni portal RS, E uprava, Ljubljana 2024).

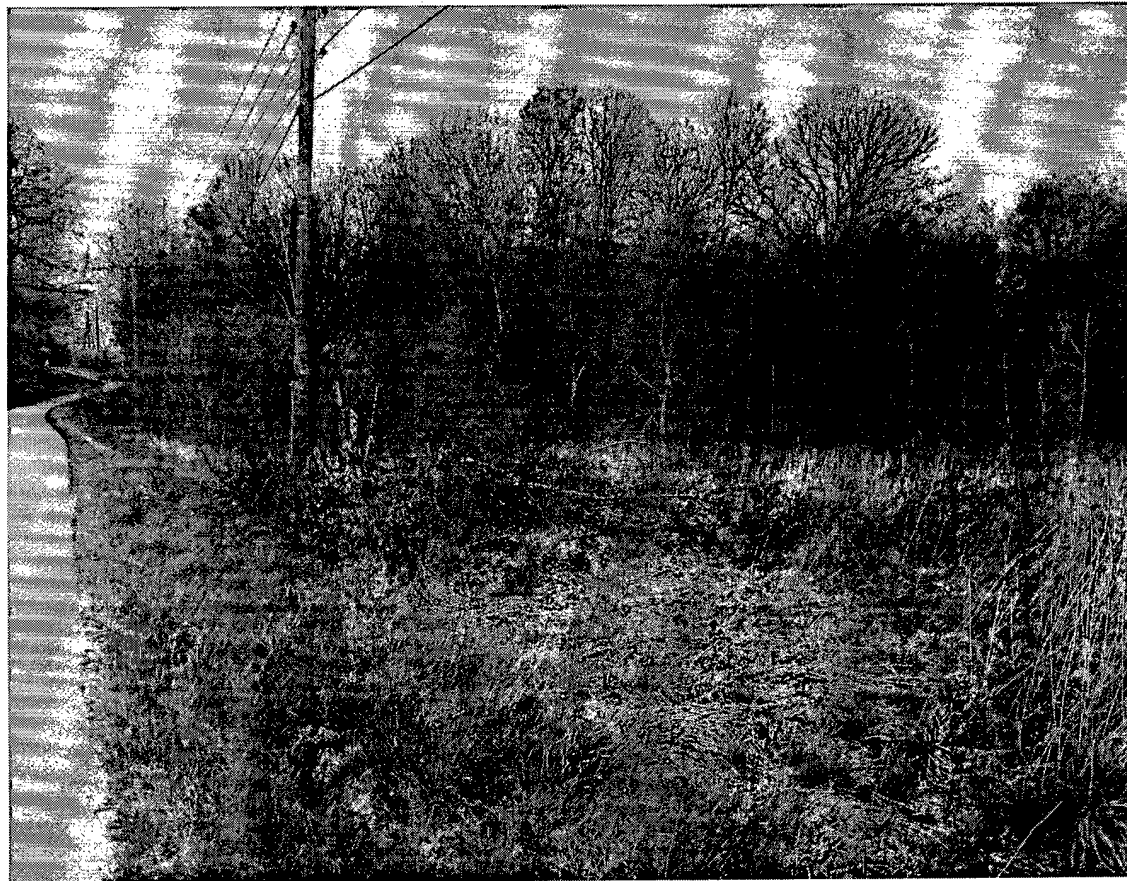
Trgoskop (Geodetski inštitut Slovenije, Ljubljana, 2024).

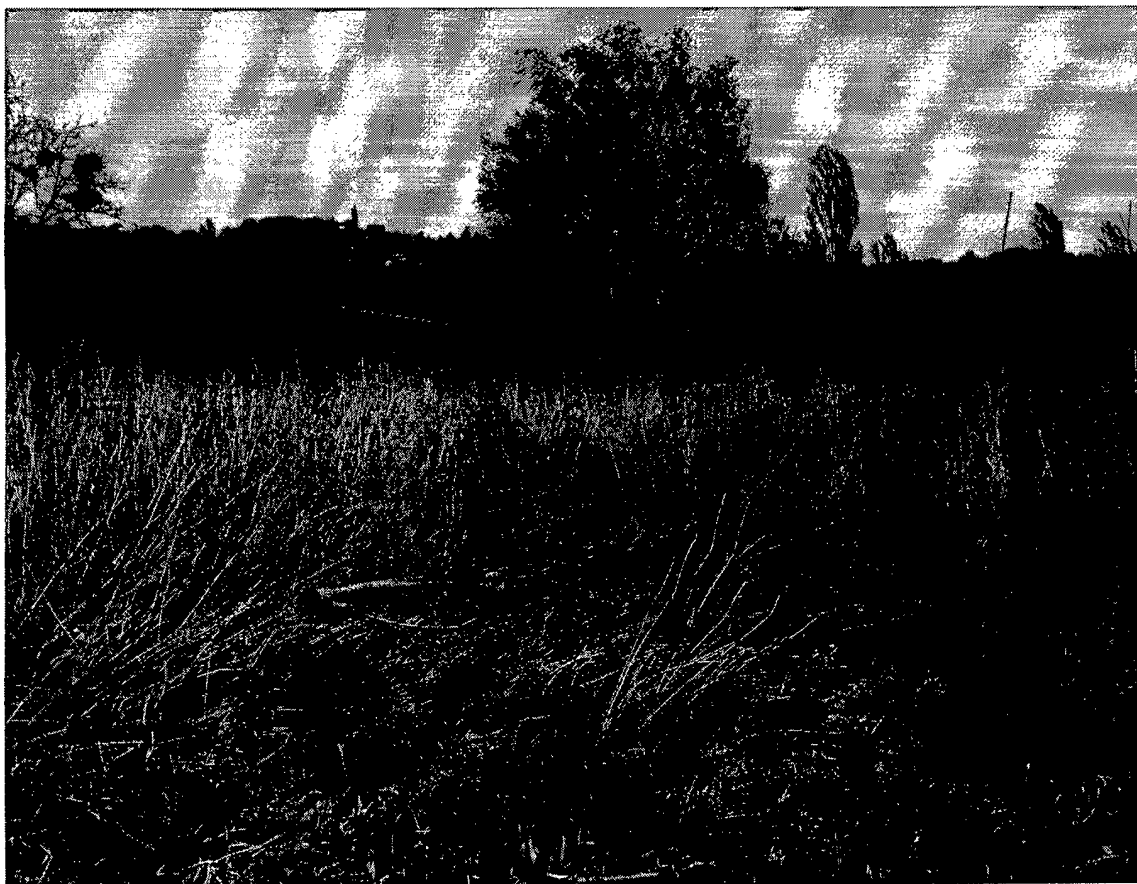
Vrednotenje nepremičnin (dr. B. Grum, Nova Gorica 2012).

Evidenca trga nepremičnin (GURS, Ljubljana 2024).

12. Priloga







Slike zgoraj: Ocenjevale nepremičnine v k.o. Spodnja Velka (569) (Foto: M.Č.)

CENITEV PRIPRAVIL:
Marko Černe, univ.dipl.inž.agr.