

# CENILNO POROČILO

## O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin:

parcele številka 423/7 kmetijsko zemljišče v izmeri 174 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 2929567,  
parcele številka 423/3 kmetijsko in pozidano zemljišče v skupni izmeri 476 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 577611,  
ocenjujem del ki je kmetijsko zemljišče, del v izmeri 352 m<sup>2</sup>;  
**obe last dolžnika do celote deleža.**

### Naročnik:

**OKRAJNO SODIŠČE PTUJ**, SKLEP opr. št. I 430/2022  
izdan 06.06.2024, vročen 28.06.2024.

## V IZVRŠILNI ZADEVI:

### UPNIKA:

**PROHIT**, podjetniško, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi, d.o.o., Tržaška cesta  
37/a, 2000 MARIBOR

### Proti

### DOLŽNIKU:

**Janez SERDINŠEK**, SPODNJE JABLANE 42/G, 2326 CIRKOVCE,

**zaradi izterjave 6.657,37 eur, s pripadki.**

### Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

## IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik:

**OKRAJNO SODIŠČE PTUJ**, SKLEP opr. št. I 430/2022

Izdan 06.06.2024, vročen 28.06.2024,

**V IZVRŠILNI ZADEVI:**

**UPNIKA: PROHIT**, podjetniško, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi, d.o.o.,  
Tržaška cesta 37/a, 2000 MARIBOR

proti

**DOLŽNIKU: Janez SERDINŠEK**, SPODNJE JABLANE 42/G, 2326 CIRKOVCE,  
zaradi izterjave 6.657,37 eur, s pripadki.

Predmet ocenitve po navedenem sklepu so:

parcela številka 423/3 v izmeri 476 m<sup>2</sup> k.o. 432 SPODNJE JABLANE, last dolžnika do celote,

parcela številka 423/7 v izmeri 174 m<sup>2</sup> k.o. 432 SPODNJE JABLANE, last dolžnika do celote.

**OPOMBA:**

parcelo številka 423/7 v celoti ocenjujem sama;

parcelo številka 423/3 v delu, ki je stavbno zemljišče, del v izmeri 124 m<sup>2</sup> ocenjuje cenilka Danica  
VNUČEC, v delu, ki je kmetijsko zemljišče, del v izmeri 352 m<sup>2</sup> ocenjujem sama.

Ogled: 16.07.2024.

Cenilka:

Datum in izdelava ocenitve: avgust 2024.

Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. ing. kmet..

### Definicija tržne vrednosti:

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

### METODOLOGIJA VREDNOTENJA:

Pri vrednotenju sem uporabila primerjalni način.

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot poštena ( tržna ) vrednost.

**POŠTENA ( TRŽNA ) VREDNOST:** V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ( MSOV ) je podana naslednja definicija poštene ( tržne ) vrednosti:

**» Poštena vrednost je cena, ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«**

Sklicevanje na tržne udeležence urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem in najugodnejšem trgu in za največjo uporabo sredstva jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP-jih na splošno skladna s pojmom tržne vrednosti, kot je opredeljena in obravnavana v okviru MSOV.

## **ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;**

parcelo številka 423/7 kmetijsko zemljišče v izmeri 174 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 2929567,

**VREDNOST DOLŽNIKOVEGA LASTNEGA DELEŽA: = 1.157,10 EUR**

parcela številka 423/3 kmetijsko in pozidano zemljišče v skupni izmeri 476 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 577611,

**ocenjujem del, ki je kmetijsko zemljišče, del v izmeri 352 m<sup>2</sup> ;**

**VREDNOST DOLŽNIKOVEGA LASTNEGA DELEŽA OCENJEVANEGA DELA: = 2.340,80 EUR,**

obe k.o. 432 SPODNJE JABLANE.

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke

## NEPREMIČNINI PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA: IZSEK IZ GURS – JAVNI VPOGLED:

REPUBLIKA SLOVENIJA Dostopnost

Javni vpogled

PARCELE 432 423/3

VSEBINE

1:1000  
40 m

E: 573809.82, N: 149641.67

**Parcela**

Katastrska občina: 432 SPODNJE JABLANE

Številka parcele: 423/3

Površina parcele: 476 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: ni urejena

Katastrski dohodek: /

Število bonitetnih točk: 70

Omejitve spreminjanja mej parcele: Da

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	26 %
najboljša kmetijska zemljišča	74 %

Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		

Odprtost zemljišča Rastiščni koeficient

REPUBLIKA SLOVENIJA Dostopnost

Javni vpogled

PARCELE 432 423/7

VSEBINE

1:1000  
40 m

E: 555169.63, N: 140081.93

**Parcela**

Katastrska občina: 432 SPODNJE JABLANE

Številka parcele: 423/7

Površina parcele: 174 m<sup>2</sup>

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 0,2 €

Število bonitetnih točk: 70

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	12 %
nedoločena raba	88 %

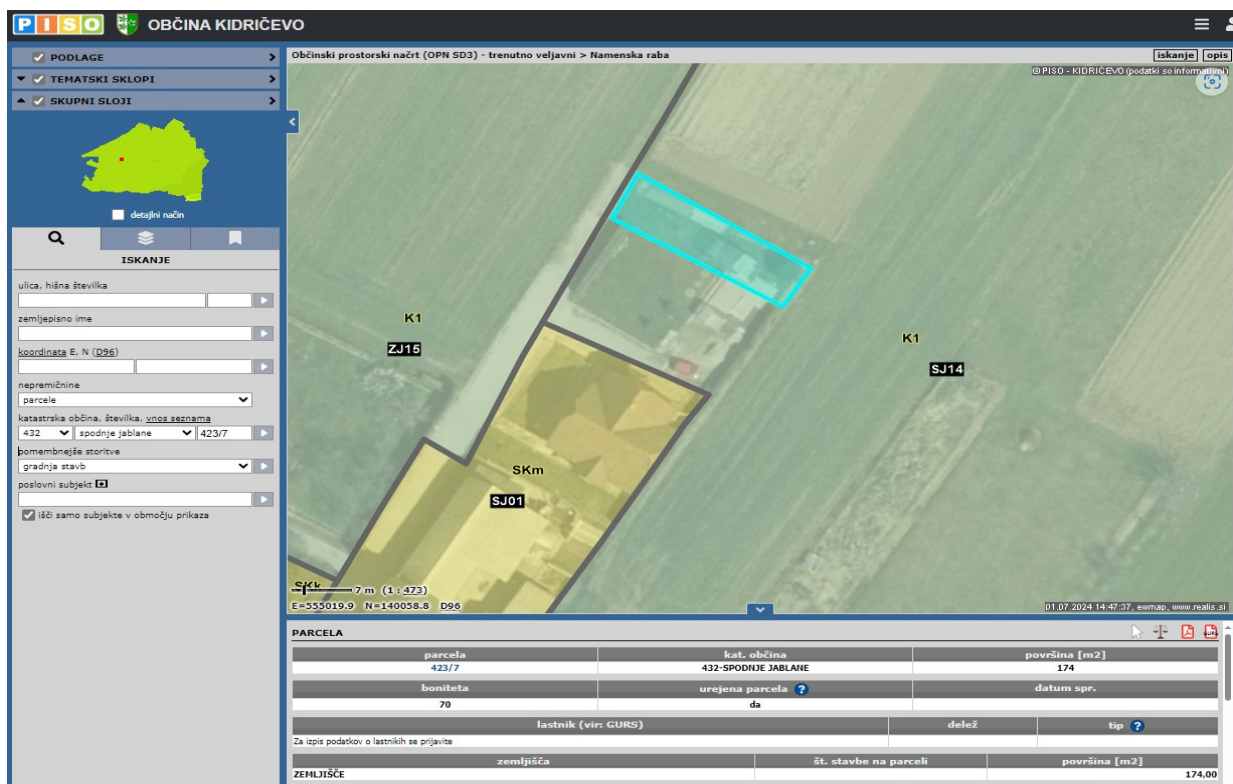
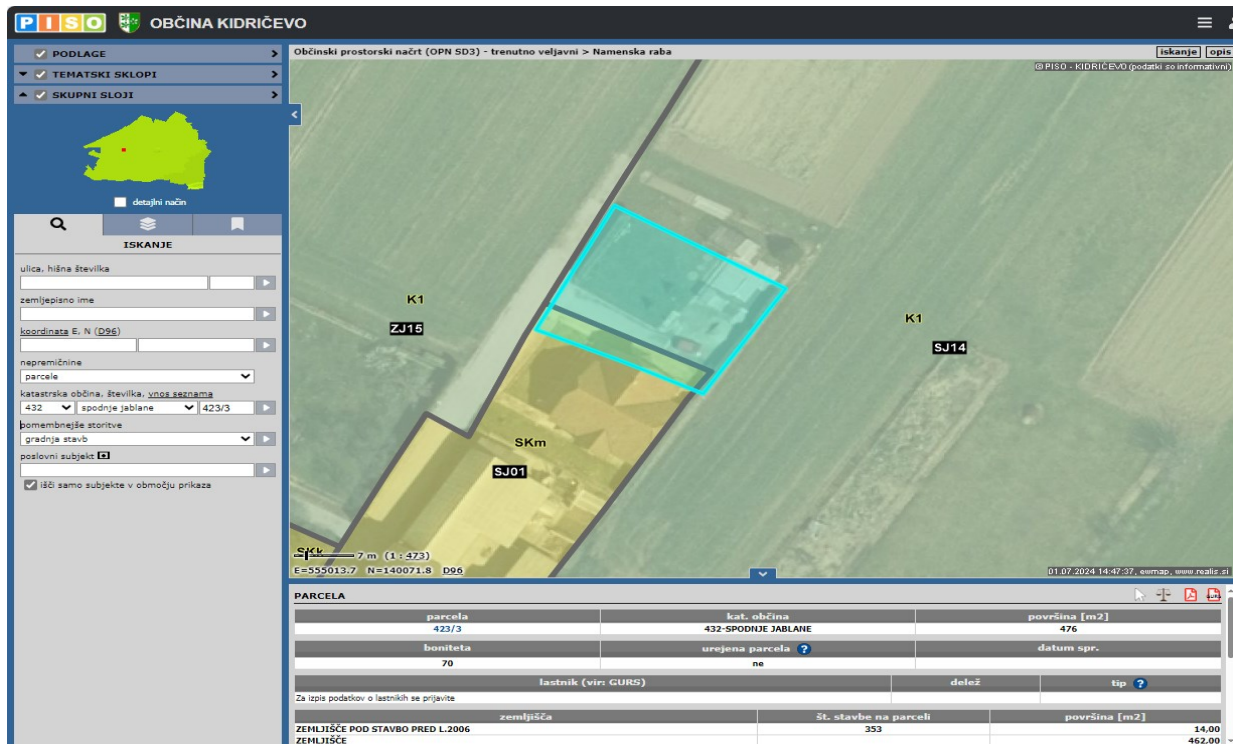
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100 %

Naziv omejitve posebnih režimov	Vrste kmetijske rabe	Delež
Ni posebnih režimov parcele.		



## STATUS NEPREMIČNINE PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, LOKACIJSKA INFORMACIJA št. 3501-213/2024, ki jo je dne 09.07.2024 izdala OBČINA KIDRIČEVO, izhaja;
  - parcela številka 423/3 se delno nahaja na območju stavbnih zemljišč – manjši del, delno pa na območju kmetijskih zemljišč - večji del;
  - parcela številka 423/7 se v celoti nahajata na območju kmetijskih zemljišč.



### **OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:**

Ogled nepremičnin sem opravila 16.07.2024, skupaj s cenilko Danico VNUČEC.

Dolžnik se ogleda ni udeležil.

Ocenjevani parceli spadata v območje Občine Kidričevo, naselje Spodnje Jablane. Gre za strnjeno naselje, ob lokalni cesti skozi naselje so stanovanjske hiše ter gospodarska poslopja, potem pa kmetijska zemljišča. Ocenjevana parcela številka 423/3 je tik ob stavbi stoječi na parceli 423/4 k.o. 432 Spodnje Jablane.

Ocenjujem del ki je kmetijsko zemljišče, kar v naravi tvori delno dovoz, delno vrt, delno zelenico. Parcela št. 423/7, ki je v nadaljevanju je prav tako zelenica in vrt.

Obe sta ravninske lege, v nadaljevanju slednjih pa je kompleks kmetijskih zemljišč – njive, travniki.

Dostop je po asfaltni poti, parcela št. 668/2 k.o. 432 Spodnje Jablane, ki vodi do stavbe na parc. št. 423/4, k.o. 432 Spodnje Jablane.

Ocenjevani parceli sta funkcionalni k stavbi na parc. št. 423/4, ki je v lasti druge pravne osebe.

### **STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV:**

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti ( Uradni list RS 106/2010 in 91/2012 )
- Cenovne osnove za leto 2021 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v združenju sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2022 ( Geodetska uprava RS 2023 )
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2018)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz ogleda nepremičnine na terenu dne 16.07.2024.
- Lastne izkušnje in zbrani podatki – vpogled v REALIZIRANE transakcije nepremičnin - TRGOSKOP.

### **OMEJITVENI POGOJI:**

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;

- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

### **IZJAVA OCENJEVALCA:**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;
- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

## **OCENJEVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:**

Izbira prave metode je za ocenitev nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari – nepremičnine, je odvisna od želje in volje posameznika.

Za oceno nepremičnine obstaja več metod, saj ni mogoče trditi, da zanje obstaja ena ali edinstvena metoda.

Iz teorije vrednosti tako izhaja, da je nek predmet več vreden od drugega le tedaj če narašča koristnost – uporabnost, za njegovega uporabnika. Ta pa je vedno subjektivna, torej v rokah posameznika, ki ima opraviti s predmetom.

V naši praksi obstajajo trije načini, ki jih cenilci uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti:

▲ **STROŠKOVNI PRISTOP;**

ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da racionalni kupec za posest ne bo plačal več, kot pa je cena za drugo premoženje enake koristi ali uporabnosti.

▲ **DONOSNI NAČIN;**

po kateri se premoženje vrednoti po donosu, ki ga prinaša.

▲ **PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);**

pri oceni se uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

V oceno vrednosti se vključi primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na podlagi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije kateri so najboljše kazalci vrednosti ocenjenega zemljišča.

**Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost – koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši način vrednotenja način primerljivih prodaj ali tržni.**

## **PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN - Metoda tržnih primerjav:**

Kot vir sem uporabila podatke iz evidence prometa nepremičnin, ki so dostopne registriranim uporabnikom, ter podatke o prodaji nepremičnin pri Finančni upravi PTUJ, UE PTUJ, ter program TRGOSKOP realizirane prodaje!

### **Podajam naslednje primerljive prodaje - KMETIJSKA ZEMLJIŠČA:**

k.o. 434 Pongrce, parc. v izmeri 0,0047 ha, cena 14,47 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja november 2023

k.o. 397 Hajdina, parc. v izmeri 0,0686 ha, cena 3,10 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja oktober 2023

k.o. 433 Zg. Jablane, parc. v izmeri 0,0754 ha, cena 2,39 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja september 2023

**Pri določitvi vrednosti zemljišč, ki so predmet ocenitve sem upoštevala naslednje prilagoditve:**

**Katastrska občina, leto ponudbe, površine primerjalnih zemljišč, bonitetne točke, vrsta pravnega posla, velikost in oblike primerjalnih parcel, ter vplive lokacije zemljišča, dostopa, koriščenja, oblike velikosti parcele in vpliv prodaje.**

**Nepremičnine – kmetijsko zemljišče, ocenjujem na 6,65 eur/m<sup>2</sup> ( povprečje primerljivih prodaj).**

### **IZRAČUN VREDNOSTI:**

parcelo številka 423/7 kmetijsko zemljišče v izmeri 174 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 2929567,  
 $0,0174 \text{ ha} \times 6,65 \text{ eur/ m}^2 = 1.157,10 \text{ EUR}$

parcele številka 423/3 kmetijsko in pozidano zemljišče v skupni izmeri 476 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 577611,  
ocenjujem del, ki je kmetijsko zemljišče, del v izmeri 352 m<sup>2</sup>;

$0,0352 \text{ ha} \times 6,65 \text{ eur/ m}^2 = 2.340,80 \text{ EUR},$

obe k.o. 432 SPODNJE JABLANE, last dolžnika do celote.

**ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;**

parcelo številka 423/7 kmetijsko zemljišče v izmeri 174 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 2929567,  
**VREDNOST CELOTE, DOLŽNIKOVEGA LASTNEGA DELEŽA: = 1.157,10 EUR**

parcele številka 423/3 kmetijsko in pozidano zemljišče v skupni izmeri 476 m<sup>2</sup> 70 bonitetnih točk, ID 577611,  
ocenjujem del, ki je kmetijsko zemljišče, del v izmeri 352 m<sup>2</sup> ;  
**VREDNOST CELOTE, DOLŽNIKOVEGA LASTNEGA DELEŽA OCENJEVANEGA DELA: = 2.340,80 EUR.**

**k.o. 432 SPODNJE JABLANE.**

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke

---



**FOTOGRAFIJE OCENJEVANIH NEPREMIČNIN:**

