



VS0132103042

Koren Štefan univ. dipl. inž. agr. oec.
Sodni cenilec in izvedenec za kmetijstvo;
agro in hidromelioracije, kmetijska tehnika in
mehanizacija, kmetijska zemljišča, poljedelstvo
Vosek 41, 2231 Pernica

Datoteka: Opr. št. I 1075/2021

tel.: 02 644 90 39

mob.: 031 491 893

e-mail: stefan.koren@siol.net

Vosek dne 27.11.2021

CENITVENO POROČILO - MNENJE

o izračunu tržne vrednosti nepremičnine

Po odredbi Okrajnega sodišča v Mariboru, ki me je s sklepom okrajne sodnice Mateje Žigart, z dne 12. 11. 2021 postavilo za cenilca v izvršilni zadevi, Opr. št. I 1075/2021, upnika: Republika Slovenija, matična št. 5854814000, davčna št. 17659957, Gregorčičeva 20, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ul. 2, Ljubljana, zoper dolžnika: Franc Recek, Plodršnica 21, Zgornja Velka

zaradi izterjave 1.208,65 EUR s pp,

in mi naložilo:

da cenilec-izvedenec opravi ogled in po tržnih cenah na dan cenitve opravi cenitev nepremičnine, ki so predmet te nepravdne zadeve, kot je navedeno v tabeli 1 spodaj. Ob tem naj upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi pravic, ki ostanejo na nepremičnini, tudi po prodaji (člen 178/3 ZIZ).

Zato sem sem po nalogu sodišča:

- pregledal sklep o postavitvi cenilca-izvedenca, OS v Mariboru,
- pridobil vse potrebne podatke o zemljiščih iz uradnih evidenc,
- opravil ogled predmetne nepremičnine - zemljišča,
- pridobil potrebne podatke iz evidence trga nepremičnin, in ponudb nepremičnin na portalu e-uprave,
- opravil ogled primerljivih zemljišč, v smislu pridobiti natančno primerjavo med prodanimi (ponujenimi) in ocenjevanim zemljiščem, ter,
- izdelal cenitveno poročilo o tržni vrednosti kmetijskega zemljišča.

OPREDELITEV NEPREMIČNINE:

Predmet cenitve je, **deloma kmetijsko zemljišče, deloma pa gozd** (kot je prikazano v spodnji tabeli) v:

k.o.	ID znak	Parcelna številka	BT	Površina m2	Namenska raba	Vrsta rabe v naravi
569 Spodnja Velka	569-283/2-0	283/2	36	2.090	kmetijsko	poraščeno zemljišče
				1.370	gozd	
	Skupna površina			3.460		

PODATKI O SOLASTNIKU NEPREMIČNINE:

<i>Ime in priimek</i>	<i>Delež</i>	<i>Naslov</i>	<i>Pošta</i>
Franc Recek	1/2	Plodršnica 21	2213 Zgornja Velka

NAMEN CENITVENEGA POROČILA: določitev tržne vrednosti nepremičnine, opisane v zgornji tabeli, na dan ocenjevanja.

NAROČNIK CENITVENEGA POROČILA: je Okrajno sodišče v Mariboru, po okrajni sodnici Mateji Žigart.

OGLED: ogled kmetijskih zemljišč sem osebno opravil v petek dne 20.11. 2021. K ogledu zaradi problematike bolezni Covid 19 stranke v postopku niso bile vabljene.

DATUM CENITVENEGA POROČILA: vse cenilne vrednosti se nanašajo na valuto datuma cenitvenega poročila to je 27.11.2021

POVOD ZA IZDELAVO CENITVENEGA POROČILA: je sklep Okrajnega sodišča v Mariboru, ki me je dne 12. 11. 2021 postavilo za izvedenca-cenilca zgoraj opisanih nepremičnin. Zato sem si ogledal nepremičnine v k.o. 569 Spodnja Velka, pridobil vse podatke o primerljivih transakcijah - ponudbah v zadnjem času, ter vse podatke o tipu in boniteti zemljišč, na ustreznih spodaj opisanih spletnih straneh, ter izdelal cenilno poročilo.

IZBIRA METODE OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI:

Področje ocenjevanja nepremičnin v Republiki Sloveniji ureja Slovenski poslovno finančni standard 2 (SPS-2), kateri v svojih pravilih predpisuje tudi uporabo ustreznih tehnik načinov in metod (metodo donosa, naložbeno/stroškovno metodo in metodo tržnih primerjav).

Na podlagi zahtevane uporabe opisanih načinov in metod se v teoriji vrednotenja pri oceni tržne vrednosti posamezne nepremičnine uporabljajo naslednji načini oz. pristopi:

- nabavno vrednostni način (stroškovni pristop), ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša in
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnost nepremičnine.

Glede na namen vrednotenja, obstoječe predpise, analizo dejanskega stanja in vrsto premoženja ki se vrednoti, ocenjujem, da je po preveritvi možnosti in primernosti uporabe vseh načinov in metod, za oceno vrednosti zemljišč najprimernejši:

- **na tržnih primerjavah zasnovan način,**

ki je ocenjeni 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 po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile, *in*

- **dohodkovni pristop ne bi dal pravilne tržne vrednosti, za to ga v tem primeru ne uporabim,**

ZBIRANJE PODATKOV O NEPREMIČNINI: del potrebnih podatkov za predmetno cenitev mi je posredovalo Okrajno sodišče v Mariboru, vse ostale podatke sem pridobil sam preko informacijske baze podatkov Geodetske uprave Slovenije, Zemljiške knjige, portala Ministrstva za kmetijstvo in okolje - GERK-a, i-Občina, prostorski podatki, e-Uprava - primerjava ponudbe cen kmetijskih zemljišč, ipd..

Iz podatkov uradnih evidenc, ter na osnovi ogleda zemljišč na terenu, je ugotovljeno stanje in vrsta rabe nepremičnin, kot je opisano v zgornji tabeli.

OPIS ZEMLJIŠČA - GOZDA:

Ocenjevano zemljišče v k.o. 569 Spodnja Velka, leži na severozahodni strani strmega hriba in v naravi predstavlja v celoti poraščeno zemljišče, ki že dolgo časa ni bilo obdelano in je preraslo v gozd.



Zemljišča v k.o. 569 Spodnja Velka, je popolnoma zaraščeno zemljišče.

Po pedoloških podatkih zemljišče spada med evtrična rjava tla na miocenskih peskih, peščenjaki konglomeratih tip - tipična 100 %

FAO Tipi Cme_100%.

RELIEF TAL:

Zemljišče ležeče v k.o. 569 Spodnja Velka leži na večji strmini s povprečnim naklonom 40% (22°), na nadmorski višini 300 m z enakomernim nagibom proti severozahodu, azimut 316° .

OBLIKA IN LEGA ZEMLJIŠČA - GOZDA:

Oblika zemljišč je enakomerno padajoča, kot ga prikazuje tudi grafični posnetek.



Grafični posnetek ocenjevanega zemljišča (zemljišče z rumeno oznako)

Zemljišče je dostopno le iz zgornje strani, preko gozda, sicer nima urejenega dostopa.

VREDNOST ZEMLJIŠČA - GOZDA:

Glede na primerljive prodaje v ocenjevanem območju in na izračun povprečne tržne vrednosti primerljivih prodaj, z vsemi prilagoditvami, imajo zemljišča po moji strokovni oceni, **nižjo tržno vrednost**, (predvsem zaradi močne zarašč-enosti, ki zaradi potrebnega odstranjevanja dreves in grmovja iz kmetijskih zemljišč predstavlja velik strošek, kar znižuje vrednost kmetijskega zemljišča), ki jo izračunam in prikažem s prilagoditvami v spodnjem izračunu.

Izračun tržne vrednosti zemljišča in gozda

A - Način neposrednih primerljivih prodaj ali ponudb

Način primerljivih prodaj za določanje tržne vrednosti kmetijskega zemljišča izhaja iz znanih realiziranih transakcij in cen kmetijskih zemljišč v točno določenem kraju in točno določenem času, z upoštevanjem prilagoditev iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevanega kmetijskega zemljišča v primerjavi s kmetijskim zemljiščem, s katerim je bila znana transakcija realizirana.

Prodajne ponudbe kmetijskih zemljišč, pridobljen iz portala Upravne enote Lenart in Pesnica in so objavljene na oglasni deski Upravne enote Lenart in Pesnica, na vsaj treh (3) območjih ocenjevanih zemljišč, kjer med transakcijami upoštevam vse transakcije, ki so ležeče v širšem ocenjevalnem območju, jih primerjam in opravi prilagoditve po obliki, lokacijski podobnosti, vrsti rabe, proizvodni sposobnosti, legi v prostoru, dostopnosti, možnosti obdelave, bonitetnih točkah, ipd., kot je navedeno v tabeli spodaj.

Za primerjavo upoštevam tri primerljive ponudbe-transakcije v širšem ocenjevanem območju, ker primerljivih ponudb v ožjem območju ni, in jih temu primerno prilagodim s vplivi - spodaj.

Primerjalne vrednosti ponujenih kmetijskih zemljišč v prodajo, v širšem območju ocenjevanih zemljišč

k.o.	Površ. v m ²	Kupnina	Leto transakcije	EUR/m ²	Parcelna številka	Vrsta posla
515 Zgornja Ročica	4.454	7.480,00	November 2021	1,6794 €	190, 192/1, 193/2	ponudba
525 Sp. Gasteraj	3.233	5.366,78	November 2021	1,6600 €	365/1, 365/5, 365/7, 364/4,...	ponudba
531 Varda	10.830	19.494,00	November 2021	1,8000 €	41/1, 41/2, 28/3, 28/1,...	ponudba
Skupaj	18.517	32.341				
Povprečna cena EUR/m²				1,7131 €		

Vrste prilagoditev, ki vplivajo na ceno ocenjevanega kmetijskega zemljišča:

Postavka	Primer. zemlj. 1	Primer. zemlj. 2	Primer. zemlj. 3	Ocenjev. zemlj.
Katastrska občina	515 Zgornja Ročica	525 Sp. Gasteraj	531 Varda	569 Spodnja Velka
Parcelna številka	190, 192/1, 193/2	5/1, 365/5, 365/7, 364/4,...	41/1, 41/2, 28/3, 28/1,...	283/2
Leto ponudbe-transakcije/cenitve	November 2021	November 2021	November 2021	2021
Površina v m ²	4.454	3.233	10.830	3.460
Boniteta zemljišča	35 - 55	53 - 55	45 - 55	36
Oblika pravnega posla	ponudba	ponudba	ponudba	cenitev
Vrsta dostopa in oddaljenost od ceste, naselja	njivska pot	asfalt	asfalt	brez dostopa
Vrsta zemljišča - plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko+gozd
Vrsta rabe	njiva	njiva	njive	poraščeno
Vpliv lokacije zemljišča	1,70	1,80	1,80	1,00
Vpliv kvalitete zemljišča (boniteta)	1,20	1,40	1,30	1,00
Vpliv dostopa do zemljišča	1,60	2,00	2,00	1,00
Vpliv načina koriščenja zemljišča	2,00	2,00	2,00	1,00

Vpliv oblike zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv velikosti zemljišča	1,00	1,00	0,80	1,00
Vpliv časa prodaje zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv pogojev prodaje	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv vira podatkov	1,00	1,00	1,00	1,00
Realizirana prodaja EUR/m ²	1,6794 €	1,6600 €	1,8000 €	1,7131 €
Povprečen vpliv prilagoditve	1,2778	1,3556	1,3222	0,6815
Primerjava tržnih vrednosti EUR/m ²	2,1459 €	2,2502 €	2,3800 €	1,1675 €
IZBIRA VREDNOSTI EUR/m ²				1,1675 €

Zaradi močne zaraščenosti kmetijskega dela zemljišča, bo pred ponovno vzpostavitev rodnosti potrebno odstraniti drevesje in grmovje, kar bo predstavljalo velik strošek, ki bo znižal vrednost kmetijskega zemljišča še za dodatnih cca. 10 %. Glede na vse prilagoditve in ureditve izračunam vrednost kmetijskega dela zemljišča, ki znaša po m²:

$$1,1675 \text{ €} - 10\% = \boxed{1,0507 \text{ €}}$$

Primerjalne vrednosti ponujenih gozdov v prodajo, v širšem območju ocenjevanih zemljišč

k.o.	Površ. v m ²	Kupnina	Leto transakcije	EUR/m ²	Parcelna številka	Vrsta posla
589 Grušena	509	203,40	November 2021	0,4000 €	31/1, 31/3, 31/4	ponudba
563 Ceršak	4.434	3.103,80	November 2021	0,7000 €	1098/1	ponudba
579 Polički vrh	4.797	3.965,00	November 2021	0,8266 €	105, 109	ponudba
Skupaj	9.740	7.272				
Povprečna cena EUR/m²				0,6422 €		

Vrste prilagoditev, ki vplivajo na ceno ocenjevanega gozda:

Postavka	Primer. zemlj. 1	Primer. zemlj. 2	Primer. zemlj. 3	Ocenjev. zemlj.
Katastrska občina	589 Grušena	563 Ceršak	579 Polički vrh	569 Spodnja Velka
Parcelna številka	31/1, 31/3, 31/4	1098/1	105, 109	283/2
Leto ponudbe-transakcije/cenitve	November 2021	November 2021	November 2021	2021
Površina v m ²	509	4.434	4.797	3.460
Boniteta zemljišča	52	31	31	36
Oblika pravnega posla	ponudba	ponudba	ponudba	cenitev
Vrsta dostopa in oddaljenost od ceste, naselja	brez dostopa	brez dostopa	asfalt	brez dostopa
Vrsta zemljišča - plan	Gozdno	Gozdno	Gozdno	Gozdno
Vrsta rabe	gozd	gozd	gozd	gozd
Vpliv lokacije zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv kvalitete zemljišča (boniteta)	1,20	1,00	1,00	1,00
Vpliv dostopa do zemljišča	1,00	1,00	0,80	1,00
Vpliv načina koriščenja zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv oblike zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv velikosti zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv časa prodaje zemljišča	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv pogojev prodaje	1,00	1,00	1,00	1,00
Vpliv vira podatkov	1,00	1,00	1,00	1,00
Realizirana prodaja EUR/m ²	0,4000 €	0,7000 €	0,8266 €	0,6422 €
Povprečen vpliv prilagoditve	1,0222	1,0000	0,9778	1,0000
Primerjava tržnih vrednosti EUR/m ²	0,4089 €	0,7000 €	0,8082 €	0,6422 €
IZBIRA VREDNOSTI EUR/m ²				0,6422 €

Izračun vrednosti zemljišč in gozda po načinu primerljivih prodaj

Kat. občina	ID znak	Parc. št.	Vrsta rabe	Površ. m ²	Prilagoditve	Vrednost m ²	Vrednost/parcelo
Primerljiv promet s kmetijskimi zemljišči na ocenjevanem območju				Evidenca ponudb nepremičnin (oglasna deska)	Povpreč. cena primerlj. prodaj	1,0507 € 0,6422 €	kmetijsko gozd

V prilagoditvi, ocenim vsako posamezno parcelo po stanju in vrsti rabe v primerjavi z dobljeno povprečno tržno ceno zemljišč, v ocenjevanem okolišu.

Ocenjevana površina					Ocenjevano zemljišče		
569 Spodnja Velka	569-283/2-0	283/2	kmetijsko	2.090	primerljivo	1,0507 €	2.196,00 €
			gozd	1.370	primerljivo	0,6422 €	879,79 €
Skupna površina m ²				3.460	Vrednost skupaj		3.075,80 €

Povprečna cena kmetijskega zemljišča in gozda EUR/m ²	0,89 €
Skupna vrednost ocenjevanega zemljišča in gozda znaša:	3.075,80 €

SOLASTNIŠKI DELEŽ	Ime in priimek	Delež	Vrednost
	Franc Recek	1/2	1.537,90 €

Zmanjšanje vrednosti zaradi pravic - solastnine do 1/2, ki ostanejo na nepremičnini:

V primeru prodaje, se zaradi solastnine na zemljišču, zmanjša tržna vrednost zemljišča za cca 20% in tako znaša čista tržna vrednost 1/2 solastnega deleža nepremičnine za dolžnika:

Franc Recek	1/2	1.230,32 €
-------------	-----	------------

Izvedensko - cenitveno poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih predisov in virov:

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah sem upošteval hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti HSOV, (Ur. List RS št. 106/10 in 91/12), in sicer naslednje podlage:

- Zakon o revidiranju (Ur. l. RS, št. 65/08 in 63/13-ZS-K),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017,
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti HSOV, (Ur. list št. 47/2004),
- Slovenski poslovno finančni standard 2,
- Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki ga je izdalo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Uprava RS za pospeševanje kmetijstva v Ljubljani,
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS, št. 71/2011, 58/2012 in 27/2016),
- Zbirke pravnih poslov iz statistike evidenca trga nepremičnin, prodaja na prosto konkurenčnem trgu na obravnavanem območju (Geodetska uprava RS),
- Ponudbe kmetijskih zemljišč na oglasni deski e-uprave,
- Uredba o dejanskih rabah zemljišč, Uradni list RS, št. 43/18, 35/19 in 54/21 – ZKN.

IZJAVA IZVEDENCA:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- podatki in informacije, ki so v poročilu prikazani so preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- prikazane analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu pri čemer poudarjam, da so to objektivne in nepristranske analize, mnenja in sklepi avtorja tega poročila.
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov do premoženja, 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 ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja, ki bi lahko bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega z tako obliko dogovora,
 - sem osebno pregledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
 - imam strokovne izkušnje na področju ocenjevanja vrednosti predmeta vrednotenja,
 - mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju nihče ni dajal strokovne pomoči,
 - nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja,

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI:

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk in omejitev:

- za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oziroma pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti,
- predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja,
- nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno,
- ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila; načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.

- predpostavlja se, da zemljišče ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti pod zemljo, odkrije,
- predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno,
- poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja-izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je poročilo naročil,
- dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu,
- veljajo samo izvirno podpisani izvodi centvenega poročila.

