

CENILNO POROČILO

O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin:

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 278/9 (ID 2052920), površina parcele 1.097 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²
ocenjujem del v izmeri 1.832 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²
ocenjujem del v izmeri 1.348 m²,
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 275/2 (ID 3061261), površina parcele 1.619 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka *64 (ID 4572525), površina parcele 20 m²
vse last dolžnika do 3/8 deleža.

Naročnik:

OKRAJNO SODIŠČE na PTUJU, SKLEP opr. št. I 441/2023
izdan 25.10.2023, vročen 15.11.2023.

V IZVRŠILNI ZADEVI:

UPNIKA:

PORSCHE LEASING SLO d.o.o., firma za leasing, LJUBLJANA, Verovškova ulica 74, LJUBLJANA,
ki ga zastopa Odvetniška družba **SOČAN IN BOGATAJ o.p. d.o.o.**, s sedežem v Ljubljani
zoper

DOLŽNIKA:

CIKAČ IVAN, Korenjak 22, 2283 ZAVRČ

zaradi izterjave 10.712,82 EUR, s pripadki.

Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

V Juršincih: 13.12.2023

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE na PTUJU, SKLEP opr. št. I 441/2023
izdan 25.10.2023, vročen 15.11.2023,

V IZVRŠILNI ZADEVI:

UPNIKA: PORSCHE LEASING SLO d.o.o., firma za leasing, LJUBLJANA,
Verovškova ulica 74, LJUBLJANA,
ki ga zastopa
Odvetniška družba SOČAN IN BOGATAJ o.p. d.o.o., s sedežem v Ljubljani

zoper

DOLŽNIKA: CIKAČ IVAN, Korenjak 22, 2283 ZAVRČ

zaradi izterjave 10.712,82 EUR, s pripadki.

V navedeni izvršilni zadevi sem bila na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na PTUJU, Opr. št. I 441/2023 imenovana skupaj s cenilko Danico VNUČEC in cenilcem Ljuban CENČIČ, da popolno in nepristransko ter v skladu s pravili stroke in znanosti opravi ocenitev nepremičnin navedenih v nadaljevanju in sicer tako, da cenilka Danica VNUČEC oceni vrednost stavbnih zemljišč in na njih stoječih stavb, cenilec Ljuban CENČIČ opravi ocenitev gozdnih zemljišč, sama pa vrednost kmetijskih zemljišč oziroma da skupaj ocenimo tiste nepremičnine, ki po vrsti rabe predstavljajo gozdna in kmetijska zemljišča oziroma pozidana zemljišča.

Predmet ocenitve so: parcele številka 278/9, 277/1, 273/2, 282/5, 275/2, *64, 277/2 vse katastrske občine 470 KORENJAK, last dolžnika do 3/8 in parcele številka *26/2, 276/7, *26/1, vse katastrske občine 470 KORENJAK, last dolžnika do 1/2 deleža.

Določiti je potrebno tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin na dan ocenitve, pri čemer se glede na to da je pri posameznih nepremičninah podana različna raba uskladimo glede ogleda nepremičnin, na katerega je potrebno povabiti stranke in njihove pooblaščenice.

Iz cenitve naj bo razvidna vrednost vsake posamezne parcelne številke oziroma dela glede na vrsto rabe. Pridobiti si je potrebno Lokacijsko informacijo.

OPOMBE:

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²
ocenjujem del v izmeri 1.832 m²,
del v izmeri 2238 m² ocenjuje cenilec Ljuban CENČIČ,

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²
ocenjujem del v izmeri 1.348 m²
del v izmeri 3145 m² ocenjuje cenilec Ljuban CENČIČ,

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/2 (ID 878146), površina parcele 7.787 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 273/2 (ID 1716925), površina parcele 4.467 m²
vse last dolžnika do 3/8 deleža,
v celoti ocenjuje cenilec Ljuban CENČIČ;

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela *26/2 (ID 2316457), površina parcele 50 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela *26/1 (ID 133548), površina parcele 84 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela 276/7 (ID 6105895), površina parcele 845 m²
vse last dolžnika do 1/2 deleža,
v celoti ocenjuje cenilka Danica VNUČEC.

Ogled: 01.12.2023.

Datum in izdelava ocenitve: december 2023.

Cenilka:

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;

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 278/9 (ID 2052920), površina parcele 1.097 m²
VREDNOST CELOTE: 0,1097 ha x 0,50 eur/ m² = 548,50 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 205,68 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²
ocenjujem del v izmeri 0,1832 ha,
CELOTNA VREDNOST OCENJEVANEGA DELA 0,1832 ha x 0,50 eur/ m² = 916,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 343,50 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²
ocenjujem del v izmeri 0,1348 ha,
CELOTNA VREDNOST OCENJEVANEGA DELA 0,1348 ha x 0,50 eur/ m² = 674,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 252,75 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 275/2 (ID 3061261), površina parcele 1.619 m²
VREDNOST CELOTE: 0,1619 ha x 0,50 eur/ m² = 809,50 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 303,56 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka *64 (ID 4572525), površina parcele 20 m²
VREDNOST CELOTE: 0,0020 ha x 0,50 eur/ m² = 10,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 3,75 EUR

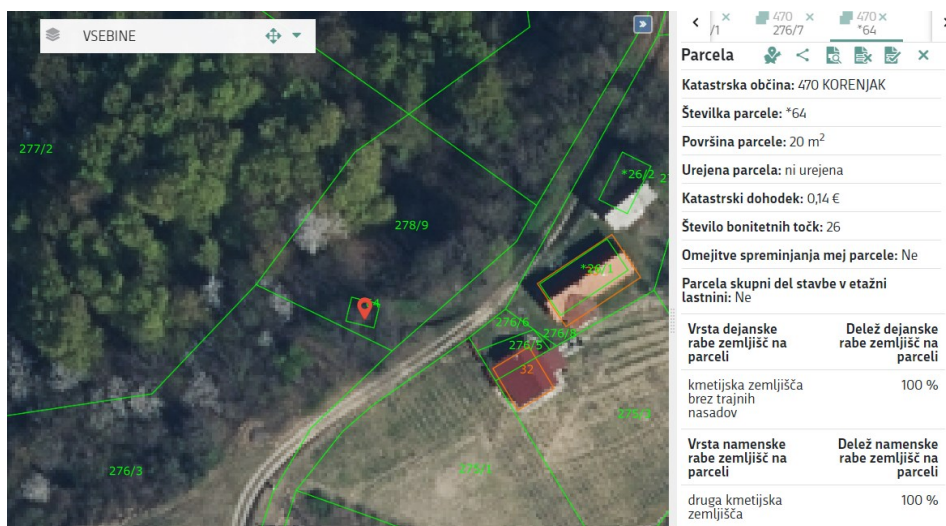
Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke

NEPREMIČNINE PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 278/9 (ID 2052920), površina parcele 1.097 m² kmetijsko zemljišče,
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m² ocenjujem del v izmeri 1.832 m², ki je kmetijsko zemljišče,
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m² ocenjujem del v izmeri 1348 m², ki je kmetijsko zemljišče,
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 275/2 (ID 3061261), površina parcele 1.619 m² kmetijsko zemljišče,
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka *64 (ID 4572525), površina parcele 20 m² kmetijsko zemljišče,
vse last dolžnika do 3/8 deleža.

IZSEK IZ PISO:





STATUS NEPREMIČNINE PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, LOKACIJSKA INFORMACIJA št. 3501-3292/2023, ki jo je dne 27.11.2023 izdala SOU – SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN SPODNJEGA PODRAVJA izhaja;
 - parcela številka *26/1, *26/2, 276/7 se v celoti nahajajo na območju razpršene gradnje - stavbno zemljišče;
 - parcela številka 273/2, 277/2 se v celoti nahajata na območju gozdnih zemljišč;
 - parcela številka 275/2, 277/1, 282/5 se delno nahajata na območju drugih kmetijskih zemljišč, delno pa na območju gozdnih zemljišč;
 - parcela številka 278/9, *64 se v celoti nahajata na območju drugih kmetijskih zemljišč;

OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:

Ogled nepremičnin sem opravila 1.12.2023. Ogled je bil opravljen skupaj s cenilko Danico VNUČEC in cenilcem Ljuban CENČIČ.

Ocenjevale nepremičnine spadajo v območje Občine Zavrč, naselje Korenjak. Gre za izrazito razpršeno poselitev, pretežno vikendi.

Dostop do ocenjevanih nepremičnin je ali preko delno utrjene gramozirane gozdne poti – parc. št. 311/3 k.o. 470 Korenjak - Javno dobro ali pa preko parcele št. 311/6 k.o. 470 Korenjak – Javno dobro.

Nepremičnine, ki so predmet ocenitve se nahajajo ob objektih – parc. št. *26/1 in 26/2 ali pa neposredni bližini, vse so na strmini cca. 70-80%, delno travinje delno pa z grmičevjem, plevelom porasla površina;

parcela številka 278/9 (ID 2052920), površina parcele 1.097 m²

kmetijsko zemljišče, v celoti z grmičevjem ter že z gozdnim drevjem porasla površina, na strmini 80%, površina težko dostopna;

parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²

ocenjujem del v izmeri 0,1832 ha, kmetijsko zemljišče, je v celoti z grmičevjem ter gozdnim drevjem porasla površina, na strmini 75-85%, površina težko dostopna;

parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²

ocenjujem del v izmeri 0,1348 ha, kmetijsko zemljišče, v celoti z grmičevje ter že z gozdnim drevjem porasla površina, na strmini 65%, površina dostopna po ozki travnati poti;

parcela številka 275/2 (ID 3061261), površina parcele 1.619 m² kmetijsko zemljišče, v celoti z grmičevje ter že z gozdnim drevjem porasla površina, na strmini 80%, površina težko dostopna;

parcela številka *64 (ID 4572525), površina parcele 20 m²

kmetijsko zemljišče, nahaja se znotraj parcele št. 278/9 in je prav tako v celoti z grmičevje ter že z gozdnim drevjem porasla površina, na strmini 80%, površina težko dostopna.

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 01.12.2023.
- 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 najboljši 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. 477 Medribnik, parc. v izmeri 0,0242 ha, cena 0,50 eur/ m² - prodaja september 2023
k.o. 480 Pohorje, parc. v izmeri 0,1726 ha, cena 0,58 eur/ m² - prodaja avgust 2023
k.o. 479 Pristava, parc. v izmeri 0,4277 ha, cena 0,52 eur/ m² - prodaja junij 2023
k.o. 473 Brezovec, parc. v izmeri 0,1014 ha, cena 0,62 eur/ m² - prodaja junij 2023

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

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

Nepremičnine ocenjujem glede na dejansko stanje na 0,50 eur/m²

IZRAČUN VREDNOSTI:

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 278/9 (ID 2052920), površina parcele 1.097 m²
VREDNOST CELOTE: 0,1097 ha x 0,50 eur/ m² = 548,50 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 205,68 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²
ocenjujem del v izmeri 0,1832 ha,
CELOTNA VREDNOST OCENJEVANEGA DELA 0,1832 ha x 0,50 eur/ m² = 916,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 343,50 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²
ocenjujem del v izmeri 0,1348 ha,
CELOTNA VREDNOST OCENJEVANEGA DELA 0,1348 ha x 0,50 eur/ m² = 674,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 252,75 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 275/2 (ID 3061261), površina parcele 1.619 m²
VREDNOST CELOTE: 0,1619 ha x 0,50 eur/ m² = 809,50 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 303,56 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka *64 (ID 4572525), površina parcele 20 m²
VREDNOST CELOTE: 0,0020 ha x 0,50 eur/ m² = 10,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 3,75 EUR

OPOMBE:

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²
ocenjujem del v izmeri 1.832 m²,
del v izmeri 0,2238 ha ocenjuje cenilec Ljuban CENČIČ,

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²
ocenjujem del v izmeri 1.348 m²,
del v izmeri 0,3145 ha ocenjuje cenilec Ljuban CENČIČ,

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/2 (ID 878146), površina parcele 7.787 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 273/2 (ID 1716925), površina parcele 4.467 m²
vse last dolžnika do 3/8 deleža,
v celoti ocenjuje cenilec Ljuban CENČIČ;

NEPREMIČNINE:

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela *26/2 (ID 2316457), površina parcele 50 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela *26/1 (ID 133548), površina parcele 84 m²
katastrska občina 470 KORENJAK, parcela 276/7 (ID 6105895), površina parcele 845 m²
vse last dolžnika do 1/2 deleža,
v celoti ocenjuje cenilka Danica VNUČEC.

ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 278/9 (ID 2052920), površina parcele 1.097 m²
VREDNOST CELOTE: 0,1097 ha x 0,50 eur/ m² = 548,50 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 205,68 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 277/1 (ID 2052919), površina parcele 4.070 m²
ocenjujem del v izmeri 0,1832 ha,
CELOTNA VREDNOST OCENJEVANEGA DELA 0,1832 ha x 0,50 eur/ m² = 916,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 343,50 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 282/5 (ID 4404736), površina parcele 4.493 m²
ocenjujem del v izmeri 0,1348 ha,
CELOTNA VREDNOST OCENJEVANEGA DELA 0,1348 ha x 0,50 eur/ m² = 674,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 252,75 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka 275/2 (ID 3061261), površina parcele 1.619 m²
VREDNOST CELOTE: 0,1619 ha x 0,50 eur/ m² = 809,50 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 303,56 EUR

katastrska občina 470 KORENJAK, parcela številka *64 (ID 4572525), površina parcele 20 m²
VREDNOST CELOTE: 0,0020 ha x 0,50 eur/ m² = 10,00 EUR
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 3/8 = 3,75 EUR

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

FOTOGRAFIJE OCENJEVANIH NEPREMIČNIN:



