



Milenka Černe Cizerl
Sodna izvedenka in cenilka za kmetije in kmetijska zemljišča
Placar 28
2253 Destrnik

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO

26. 07. 2016

CENILNI ZAPISNIK

v izvršilni zadevi upnice: **POSOJILNICA BANK** Št. Jakob v Rožu, r.z.z.o.j., Št. Jakob v Rožu, Rep. Avstrija, ki jo zastopa pooblaščenec odvetnik Martin **HEBAR** iz Maribora, zoper dolžnika: 1. Miran **MOHORKO** in 2. Nataša **MOHORKO**, oba stan. Dobrava 9, p. Ormož, zaradi izterjave zneska **26.424,46 EUR s pp.**, ter v pristopljeni izvršilni zadevi upnice: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, ki jo zastopa **DRŽAVNO PRAVOBRANILSTVO RS**, Zunanji oddelek na Ptuju, zoper dolžnika: Miran **MOHORKO**, stan. Dobrava 9, p. Ormož, zaradi izterjave zneska **5.672,66 EUR s pp** (Izvršilna zadeva tega sodišča opr. št.: In 71/2015)

Opr. št.: VL 47910/2012 pri Okrajnem sodišču v Ormožu

Placar, 22.7.2016

CENILNI ZAPISNIK

Tržna vrednost dela nepremičnine v izmeri 1 13 m² z ID znakom 318-31/0-0, ki sodi med kmetijska zemljišča, je 117,00 EUR na dan cenitve.

1. OBRAZLOŽITEV

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča v Ormožu sem bila v izvršilni zadevi upnice: POSOJILNICA BANK Št. Jakob v Rožu, r.z.z.o.j., Št. Jakob v Rožu, Rep. Avstrija, ki jo zastopa pooblaščenec odvetnik Martin HEBAR iz Maribora, zoper dolžnika: 1. Miran MOHORKO in 2. Nataša MOHORKO, oba stan. Dobrava 9, p. Ormož, zaradi izterjave zneska 26.424,46 EUR s pp., ter v pristopljeni izvršilni zadevi upnice: REPUBLIKA SLOVENIJA, ki jo zastopa DRŽAVNO PRAVOBRANILSTVO RS, Zunanji oddelek na Ptuj, zoper dolžnika: Miran MOHORKO, stan. Dobrava 9, p. Ormož, zaradi izterjave zneska 5.672,66 EUR s pp (Izvršilna zadeva tega sodišča opr. št.: In 71/2015), imenovana za sodno cenilko. Moja naloga je bila, da se po ogledu nepremičnine z ID znakom 318-31/0-0, izjasnim o tržni vrednosti tistega dela prej navedene nepremičnine, ki sodi med kmetijska zemljišča (Izvedenec gradbene stroke je namreč ugotovil, da je predmetna nepremičnina po OPN Občine Ormož delno opredeljena tudi kot kmetijsko zemljišče z oznako K1-najboljša kmetijska zemljišča). Pri tem sem morala upoštevati tudi dejstvo, da je pri predmetni nepremičnini vknjižena neprava stvarna služnost.

Ogled nepremičnine sem opravila dne 1.7.2016 ob 12h.

2. SPLOŠNE UGOTOVITVE

Obravnavana nepremičnina leži v naselju Dobrava v občini Ormož. Zemljišče leži na rahlo nagnjenem terenu ob asfaltirani cesti vzhodno od h. št. Dobrava 9. Sledi opis zemljišča:

parc. št. 31/0 v izmeri 1 30 m², boniteta zemljišča 16, v naravi dvorišče in rob travnika ob lokalnem potoku, ki pogosto poplavlja, dostop je primeren, parcela se nahaja v območju površin razpršene poselitve in del v izmeri 1 13 m² tudi v območju najboljših kmetijskih zemljišč.

Dolžnik Miran Mohorko je lastnik do celote (1/1).

Pri predmetni nepremičnini je vknjižena neprava stvarna služnost in sicer je na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice z dne 5.5.2010 vknjižena služnostna pravica gradnje javnega komunikacijskega omrežja v obsegu določenem v 3. členu pogodbe, dostopa do zgrajenega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njegovega upravljanja in vzdrževanja ter odstranjevanja naravnih ovir pri graditvi, upravljanju in vzdrževanju javnega komunikacijskega omrežja.

3. STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

3.1 Teoretične osnove

V izvršilnem postopku je potrebno oceniti vrednost dolžnikovih nepremičnin na dan cenitve. 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 nepovezanimi 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.

Izbira metode je za ocenjevanje vrednosti nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari, tako tudi nepremičnine je odvisna od volje in želje posameznika. V praksi ni primerov, da bi predpisi dajali prednost posamezni metodi ocenjevanja, položaj določa uporabo ene ali druge metode. Zato ni mogoče govoriti o edinstveni ali najboljši metodi, saj obstaja več metod, treba je izbrati tisto, ki ima za dani primer največjo izpovedno moč. Iz teorije vrednosti namreč 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 cenilni praksi obstajajo trije temeljni načini ocenjevanja vrednosti: *donosnostni način*, s katerim ocenjujemo bodoče donose in jih diskontiramo na sedanjo vrednost; *način primerljivih prodaj*, tržni pristop, ki terja skrbno iskanje primerljivih prodaj ter analizo in prilagoditve podatkov in *stroškovni način*, ki predpostavlja, da je vrednost nepremičnine izražena s stroški reprodukcije ali nadomestitve nepremičnine, zmanjšana za vrednost fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.

Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost, oz. koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši pristop pri cenitvi kmetijskih zemljišč kombinacija dohodkovnega oziroma donosnostnega načina in tržnega načina, ki sem ga tudi uporabila pri cenitvi predmetne nepremičnine.

3.2 Uporabljeni viri in zakoni

Cenovne osnove za leto 2016 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v Društvu sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije.

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (Združenje sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana 2016)

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

Javni podatki o nepremičninah na spletu (Atlas okolja, www.arso.gov.si/atlas-okolja/ in Javni vpogled v podatke o nepremičninah, portal Prostor, PISO portal).

Pedološka karta Slovenije (UL, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, Center za pedologijo in varstvo okolja, Jamnikarjeva 101, Ljubljana).

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

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 2015).

4. ZNAČILNOSTI OCENJEVANIH TAL

Glavni dejavniki tvorbe tal so geološka podlaga, klimatske razmere in reliefna razgibanost. Pomembna lastnost tal je globina, ki močno vpliva na možnost rabe v kmetijske namene. Ustrezna globina omogoča obdelovanje, povezana pa je tudi s sposobnostjo za zadrževanje vode in hranil. Globlja tla imajo pogosto tudi težjo teksturo, saj z globino praviloma narašča delež gline (Vir: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, Center za pedologijo in varstvo okolja, Jamnikarjeva 101, Ljubljana). Po pedološki karti Slovenije (ibid.) spadajo zemljišča, ki so predmet cenitve v skupino srednje težkih do težkih tal, tip tal je pobočni psevdoglej, globina je nad 70cm, pH je 4,6 – 5,5 in z 2-4% organske snovi v vrhnjem horizontu.

5. POSTOPEK CENITVE

Cenitev sem opravila v naslednjih korakih:

1. pregledala sem javno dostopno dokumentacijo in informacije o obravnavanih nepremičninah;
2. opravila sem ogled predmetnih nepremičnin;
3. proučila sem omejitve, ki ga imajo pravice na nepremičninah in vplive, ki jih imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe na tem področju in najboljša uporaba nepremičnin;
4. zbrala in preverila sem primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetnih nepremičnin, stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regiji, ki je primerljivo z obravnavanimi nepremičninami in
5. upoštevala sem vse zgoraj navedene vire, smernice Združenja sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke in literaturo, posebej pa Mednarodne standarde ocenjevanje vrednosti (MSOV, 2013).

6. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Tržno vrednotenje kmetijskih zemljišč je poskus določiti vrednost kmetijskega zemljišča, kakršna bi lahko bila za to kmetijsko zemljišče v tistem času realno približno dosegljiva na trgu (poštena tržna vrednost kmetijskega zemljišča). Uporabimo kombinacijo dohodkovnega načina ob upoštevanju tržnih razmer na tem področju.

Dohodkovni način izhaja iz realno načrtovanega dobička, ki bi ga lahko konkretno zemljišče prinašalo na letni ravni, iz realno načrtovane stopnje donosa, iz podatkov o boniteti zemljišča in realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (lokacija, oblika in velikost parcele, vrsta koriščenja, dostopa, ipd.).

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovnem načinu je

naslednja:

$$V = (P \times \text{čd} \times ED \times \text{bon.t.})/\text{pd};$$

pri čemer je:

V – tržna vrednost zemljišča v EUR

P – površina zemljišča v m²

čd – čisti dobiček 1m² najboljšega zemljišča danega območja v EUR

ED – faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. – bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

pd – pričakovan donos

Ob uporabi dohodkovne metode pri cenitvi kmetijskih zemljišč pa moramo preveriti, da se dobljeni rezultati nahajajo znotraj tržnih cen okvirno primerljivih prodaj.

Tabela 1: Podravska regija, gričevnat in hribovit predel, 2016

Kolobar	Delež	Pridelek	Cena	vrednost	Proizvodni+fiksni stroški	RČ. dohodek	RČ čisti dobiček
Kultura	%	kg/m ²	EUR/kg	EUR/m ²	% EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
Pšenica	0,2000	0,8000	0,1810	0,0290	69	0,0200	0,0090
naknadni posevki	0,2000	3,0000	0,0120	0,0072	70	0,0500	0,0022
Koruza	0,3000	1,2000	0,1700	0,0612	86	0,0526	0,0086
Krompir	0,1600	3,8000	0,3500	0,2128	73	0,1553	0,0575
Vrtnine	0,0400	3,8000	0,3100	0,0471	75	0,0353	0,0118
TDM	0,2800	1,1000	0,1100	0,0339	56	0,0190	0,0149
Oljnice	0,0200	0,3500	0,4500	0,0032	76	0,0024	0,0008
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	00	0,0000	0,0676
Skupaj	1,0000			0,4619		0,2897	0,1722
Skupaj za 100 b.t.				0,5021		0,3149	0,1872
						0,1722	0,0517
						0,1872	0,0562

Del parcele št. 31/0 k.o. 318 – Hardek, ki spada med kmetijska zemljišča, ima proizvodne omejitve (dostop, zastajanje vode, neprava stvarna služnost):

- čisti dobiček znaša 0,0562 EUR/m²;
- glede na okoliščine na trgu je pričakovana stopnja donosa 4%, ker gre za kmetijsko zemljišče z omejitvami (zastajanje vode, neprava stvarna služnost za gradnjo javnega komunikacijskega omrežja), za katera obstaja manjši interes;
- boniteta zemljišča znaša 16 točk;
- faktor ekonomskih dejavnikov je 2,5, ker gre za možnost uporabe zemljišča za vrt, lokacija ob asfaltirani cesti, dolgoročno mogoče delno zazidljiva.

Izračun je naslednji:

$$V = (P \times \text{čd} \times ED \times \text{bon.t.})/\text{pd}$$

$$V = (1\,30\text{ m}^2 \times 0,0562\text{ EUR/m}^2 \times 2,50 \times 16)/4\% = 0,899\text{ EUR/m}^2 \text{ ali } 0,900\text{ EUR/m}^2 \times 1\,30\text{ m}^2 = 117,00\text{ EUR}$$

Tabela 2: Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča

Parc.št.	Boniteta zemljišča	Ekonomski dejavniki	Površina v m ²	Vrednost v €/m ²	Vrednost skupaj v €
del 31/0	16	2,50	1 30	0,900	117,00
Skupaj			1 30		117,00 €

Tržna vrednost obravnavanega kmetijskega zemljišča je 117,00 EUR.

Tržna vrednost dela nepremičnine v izmeri 1 13 m² z ID znakom 318-31/0-0, ki sodi med kmetijska zemljišča, je 117,00 EUR na dan cenitve.

Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere cenilka meni, da so zanesljivi; cenilka ni odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali cenilki, 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 izvedenke.
- Cenilka ni dolžna 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 mnenju, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v mnenju.
- Cenilka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.

Izjava cenilke

Po 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 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;
- cenilka je osebno opravila pregled stvari, ki so predmet tega poročila in
- pri izdelavi poročila ni cenilki nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

Milenka Černe Cizerl

