

Vladimir DOLINŠEK, dipl. ing. agr.
stalni sodni izvedenec kmetijske stroke
Črešnjevec ob Dravi 34/a
2352 SELNICA OB DRAVI
(02)671-11-51 (040) 55 33 99

CENITVENO POROČILO
o ocenitvi nepremične v izvršilni zadevi:

upnik: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d.d.
Vita Kraigherja 4, 2000 MARIBOR
dolžnik: ZVONKO ŽLAHTIČ, CIGLENCE 62A, SPODNJI
DUPLEK

po sklepu Okrajnega sodišča v Mariboru
I 4/2017 z dne 8. junij 2017

štev.: junij 1//2017

Naročnik cenitve:
Okrajno sodišče v Mariboru

Datum vrednosti: 30. junji 2017

Kraj in datum cenitve: Črešnjevec ob Dravi, 30. junij 2017

CENITVENO POROČILO

o ocenitvi nepremičnin (kmetijskega zemljišča) v izvršilni zadevi:
upnik: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR, d.d. Ulica Vita Kraigherja 4, 2000
MARIBOR
dolžnik; ZVONKO ŽLAHTIČ, CIGLENCE 62A, SPODNJI DUPLEK
zaradi izterjave 4.918,57 EUR s pp.

Sklep sodišča: I 4/2017 z dne 8. junij 2017

1. SPLOŠNI PODATKI IN NALOGA CENILCA

Predmet obravnave: kmetijsko zemljišče parc. šte. 253 in 254, obe k.o. Dvorjane
in parc.šte. 411/3 in 411/9 delno k.o. Ciglenca

Predmet zadeve: izterjava 4.918,57 EUR s pp

S sklepom Opr. Štev. I 4/2017 z dne 8. junija 2017 sem bil imenovan za izdelavo cenitve kmetijskega zemljišča.

Moja naloga je bila naslednja (povzeto iz obrazložitve sklepa):

Da opravi ogled in cenitev nepremičnin in ocenim tržno vrednost nepremičnine, vpisane v zemljiško knjigo z oznako ID 710 253 in ID 710 254 ter zemljiško parcelo ID 691 411/3 in ID 691 411/9 vse last dolžnika Zvonko Žlahtiča, Ciglenca 62a, Spodnji Duplek do celote:

V prejšnjem odstavku navedene zemljiške parcele so v celoti v lasti dolžnika.

Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Mariboru
Plačnik cenitve: Okrajno sodišče v Mariboru,
Datum ogleda: 28. junij 2017
Navzoči ob ogledu: brez lastnika na podlagi podatkov GURS-a.
Izvedenec-cenilec: Vladimir Dolinšek,
Datum vrednosti: 30. junij 2017

2. UPOŠTEVANI PREDPISI, STROKOVNE PODLAGE ZA IZRAČUN VREDNOSTI IN PODATKI

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. list SRS št. 10/87 in 30/89 - posamezni elementi glede letnega kolobarja in cen kmetijskih pridelkov)
- KGZ Slovenije Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah (2011),
- katastrski podatki za ocenjene parcele
- mapna kopija parcel in širšega območja,
- podatki iz e-portala prostor3.gov.si/javni,
- izris iz postorskega plana občine Duplek,

- sklep Okrajnega sodišča v Mariboru. I 4/2017,
- podatki o ponudbah prodaje kmetijskih zemljišč (portal UE z objavo prodaje kmetijskih zemljišč).

3. OPIS STANJA, LOKACIJA ZEMLJIŠČA IN VREDNOTENJE:

V mojem cenitvenem poročilu so zajete zemljiške parcele, ki so v celoti v lasti dolžnika.

Zemljiški parceli števil 253 k.o. Dvorjane (710) in 254 k.o. Dvorjane (710) sta po podatkih GURS-a kmetijsko zemljišče površine 2284 m² in 146 m², kvaliteta zemljišča 81 bonitetnih točk, v naravi njiva in ozara, po dejanski rabi je vso zemljišče njivska površina. Parcela leži znotraj ravninskega kompleksa zasebnih njivskih površin. Tla so propustna, srednje globoka, omogočena je obdelava z vsemi kmetijskimi stroji. Do obeh parcel je dostop iz javne poti in služnostne pravice. Glede na hektarski donos in na sosednje parcele sem upošteval stanje koriščenja kot njivo. Pri izračunu vrednosti sem upošteval osnovno vrednost zemljišča, od ekonomskih dejavnikov sem upošteval dostop do parcele, lego in tržno vrednost parcele. Po podatkih prostorskega plana Občine Duplek so zemljišča opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča.

Zemljiška parcela 411/3 je po podatkih GURS opredeljena kot kmetijsko zemljišče. Parcela meri 61 m² in je v naravi travnik, zemljišče se rabi kot travinja, leži pa v drugem območju kmetijskih zemljišč. Po podatkih OPN Duplek je zemljišče opredeljeno kot drugo območje kmetijskih zemljišč..
Zemljiška parcela števil 411/9 je pretežni del kmetijsko zemljišče in sicer sem ocenil 90% da leži v drugem območju, 10% površine pa je po OPN stavbno zemljišče izven ureditvenih območij. Parcela meri 1030 m², kot kmetijsko zemljišče sem ocenil površino 927 m². V naravi je zemljišče travnik, raba zemljišča je travinja. Parcela leži neposredno ob območju razpršene stanovanjske gradnje naselja Ciglence, zemljišče se hasnuje kot kmetijsko zemljišče.
 Glede na hektarski donos in na sosednje parcele sem upošteval stanje koriščenja, kot travnik. Pri izračunu vrednosti sem upošteval osnovno vrednost zemljišča, od ekonomskih dejavnikov sem upošteval dostop do parcele, lego in tržno vrednost parcele..

Pri cenitvi zemljišča sem upošteval naslednja izhodišča:

- da je dejanska raba zemljišča enaka kot je katastrsko stanje,
- da leži zemljišče v k.o. Dvorjane v prvem območju kmetijskih zemljišč in so trajno namenjena kmetijski rabi, ter da leži zemljišče v k.o. Ciglence v drugem območju kmetijskih zemljišč, ki so trenutno v kmetijski rabi.
- da je do vseh zemljišč zagotovljen dostop preko lokalne ceste.

4.1. Vrednost proizvodnje za 1 m²

Določena skladno s 5. členom - Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. list SRS št. 10/87 in 30/89 - posamezni elementi glede letnega kolobarja in cen kmetijskih pridelkov) na podlagi krajevno običajnega kolobarja, povprečnih pridelkov in veljavnih cen kmetijskih pridelkov.

Kolobar za obronke Pohorja, Kozjaka in Slovenskih goric za leto 2014 in 2015

Setvena sestava	Delež v %	pridelek kg/m ²	cena EUR/kg	Vrednost EUR/m ²	stroški proizv. %	str.proiz. SIT/m ²	čis.doh. SIT/m ²
pšenica	20	0,90	0,1810	0,0290	69,00	0,0200	0,0090
naknadni	Do 75	3,00	0,0120	0,0072	70,00	0,0050	0,0022
koruza	30	1,20	0,1700	0,0612	86,00	0,0561	0,0086
krompir	16	3,80	0,3500	0,0320	73,00	0,1553	0,0575
vrtnine	4	3,8000	0,3100	0,0471	75,00	0,0353	0,0118
Oljnice	2	3,50	0,4500	0,0032	76,00	0,0024	0,0008
TDM	20	1,20	0,1100	0,0339	56,00	0,0190	0,0149
Subvencije	100			0,4619		0,2897	0,0676
	100			0,5021		0,3149	0,1872

Število točk za bonitetni razred

kultura	1	2	3	4	5	6	7	8
njive	100	90	80	70	60	50	40	30
travniki	75	65	55	45	35	30	25	20
pašniki	35	30	25	20	15	10	8	6

4.2. Ekonomski dejavniki

Zemljišče leži znotraj zemljišč - prva kmetijska zemljišča. Strojna obdelava površine je možna z vsemi kmetijskimi priključki. Upošteval sem osnovno vrednost zemljišča, od ekonomskih dejavnikov, ki so spodaj prikazani sem upošteval.

prometni položaj zemljišča	10 %
zmanjšanje zaokroženosti kompleksa	0 %
zaščitenost kmetije	0 %
tržnost kmetije	0 %
možnost uporabe mehanizacije	5 %
Skupaj:	15%

4.3. Vrednost zemljišča ugotovljena po Metodi pričakovanih donosov

Vrednost zemljišč ugotovljena po metodi pričakovanih donosov ocenjenih zemljiških parcel števil 253 in 254 k.o. Dvorjane in parc. števil 411/3 in 411/9 obe k.o. Ciglence na dan 30. junij 2017 je izračunana po formuli:

$OV = \text{vrednost proizvodnje za nj. l.br} * \text{število točk} * m^2 * f$

$ED = OV * \%ED$

$SKUPAJ = OV + ED$

$f = 0,1$ (faktor za desetletno povprečje)

vrednost proizvodnje = 0,5021 EUR

faktor = 0,1

čisti dohodek = 0,1872 EUR

stroški proizvodnje = 0,3149 EUR

Ekon. dejavnik = do 15 %

Podrobnejši pregled je v priloženi tabeli izračuna vrednosti zemljiških parcel k.o. Dvorjane in k.o. Ciglence.

Priloga je sestavni del tega poročila.

VREDNOST ZEMLJIŠČA IZRAČUNANA NA PODLAGI PRIČAKOVANIH BODOČIH DONOSOV

Kmetijsko zemljišče njive v prvem območju zemljišč je 4,68 EUR/m²
travniki v drugem območju zemljišč je 3,41 EUR/m²

Ugotovljena vrednost kmetijskega zemljišča po metodologiji pričakovanih bodočih donosov ni realna in je bistveno višja od dnevnih tržnih cen kmetijskih zemljišč v tem območju, (trenutno večja ponudba zemljišč od povpraševanja), zato sem ugotovil tudi vrednost po metodi primerljivih prodaj, kar daje realnejšo vrednost. Ker leži zemljišče v k.o. Ciglence znotraj naselja razpršene gradnje sem naredil primerjavo cen zemljišč v prvem območju kmetijskih zemljišč in v drugem območju kmetijskih zemljišč na območju k.o. Krčevina, Grušova, Zimica, Pernica in Trčova, Zgornji Duplek in Spodnja Korena.

4.4. Tržna vrednost zemljišča ugotovljena po metodi primerljivih prodaj

Za ugotovitev tržne vrednosti zemljišča sem ugotovil vrednost zemljišča na podlagi primerjave cen prodaj primerljivih zemljišč na širšem območju Maribora (vzhodno od Zimice, Dupleka in Malečnika, v ravninskem delu med reko Dravo in gričevnatem delu). Na tem območju so se gibale ponujene prodajne cene primerljivih kmetijskih zemljišč v prvem območju zemljišč, ki so trajno namenjene kmetijski rabi v prvi polovici leta 2017 med 0,37 do 5,66 EUR/m², povprečna prodajna cena je bila 1,71 EUR/m².

Za ugotovitev tržne vrednosti zemljišča v k.o. Ciglence sem ugotovil vrednost zemljišča na podlagi primerjave cen primerljivih prodaj zemljišč na širšem območju Maribora (k.o. Zimica, Dvorjane, Spodnji in Zgornji Duplek in Korena v območju drugega območja kmetijskih zemljišč. Na tem območju so se gibale cene kmetijskih zemljišč med 5,23 do 42,51 EUR/m². Povprečna cena je bila 16,00 EUR/m². Moram poudariti, da leži zemljišče neposredno ob območju stavbnih zemljišč.

Poštena tržna vrednost ocenjenega kmetijskega zemljišča parc. šte. 253 in 254 k.o. Dvorjane v izmeri 2430 m² je 4.155,30 EUR.

Poštena tržna vrednost kmetijskega zemljišča parc. šte. 411/3 in 411/9 v izmeri 988 m² je 15,808,00 EUR.

Skupna tržna vrednost ocenjenih zemljiških parcel je 19.666963,30 EUR.

Vrednost primerljivih prodaj upoštevam kot tržno vrednost ocenjenih zemljiških parcel.

5. IZJAVA IN KVALIFIKACIJA CENILCA

Cenilec po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- da nisem ugotavljal lastništva na podlagi drugih listin, ampak sem verjel v lastništvo na podlagi dokumentacije, ki mi je bila predložena s strani naročnika,
- prikazano mnenje in sklepi predstavljajo mojo osebno, nepristransko in strokovno analizo, mnenja in sklepe,
- sem upošteval elemente prostorskega plana lokalne skupnosti,
- kot cenilec nimam sedanjih ali bodočih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila,

- plačilo za storitev v zvezi s to cenitvijo ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bile ugodne za naročnika,
- sem opravil osebni ogled ocenjenih parcel 28. junij 2017 brez navzočnosti dolžnika, s pomočjo podatkov GURS-a (mapne kopije prostor3/javni vpogled v podatke o nepremičninah,
- pri izdelavi mnenja in cenitvi nisem vključeval drugih sodelavcev.

Cenilec imam naslednje kvalifikacije:

- cenilec in izvedenec kmetijske stroke pri Ministrstvu za pravosodje (odl. Štev. 165-04-379/00 z dne 20.01.2004),
- cenilec strojev in opreme s certifikatom Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo št. M&E 13 z dne 10. 5. 1993,
- cenilec strojev in opreme za vrednotenje za potrebe bank in drugih finančnih organizacij (8.7.1996).

6. ZAKLJUČEK IN OMEJITVE

Cenitveno poročilo je izdelano na šestih straneh, podrobnejši izračuni so shranjeni pri cenilcu. Cenitev je izdelana na podlagi naročila Okrajnega sodišča v Mariboru za potrebe izvršilne zadeve
Upnik: Nova kreditna banka Maribor, d.d. Ulica Vita Kraigherja 3, 2000 MARIBOR
Dolžnik: Zvonko ŽLAHTNIČ, Ciglence 62a, Spodnji Duplek
zaradi izterjave izterjava 4.918,57 EUR s pp
Cenitveno poročilo se brez soglasja cenilca v druge namene ne more uporabljati.

Črešnjevec ob Dravi, 30. junij 2017

Cenilec kmetijske stroke:
Vladimir Dolinšek



Dokumenti na vpogled, kot je navedeno v poročilu

Priloge:

- izračun vrednosti zemljiških parcel k.o. Dvorjane in Ciglence 1x
- ponudbene cene primerljivih kmetijskih zemljišč na območju UE Maribor – (junij 2017) 1x
- fotokopiji izseka prostorskega načrta občine Duplek 1x

HD: My documents na disku C

File: OKRAJNO SODIŠČE MARIBOR. -- CENITVENO POROČILO ZVONKO ŽLAHTNIČ, CIGLENCE 62A, SPODNJI DUPLEK -- JUNIJ 2017

Izračun vrednosti zemljiških parcel k.o. Doljna Počehova
Kraj: dDvorjane in Ciglence
Lastništvo ZVONKO ŽLAHTNIČ CIGLENCE 62A, SPODNJI DUPEK v celoti

Izračun vrednosti zemljišča - junij 2017

Vrednost po metodologiji pričakovanih donosov											Tržna vrednost		
Štev.	Kat.	Parc.	Kat.	Dejanska raba	Bon. raz.	Boniš. točk.	Površina	Štev.	Osnovna vrednost	Ekon. dejavnik	Vrednost skupaj	Promet. vrednost skupaj	Tržna vrednost
k.o.	občina	štev.	kultura		dejans.	dejar.	v m2	točk.	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2	EUR	skupaj EUR
710	Dvorjane		253	njiva	3	81	2284	81	4,07	0,61	4,68	10.682,41	1,71
710	Dvorjane		254	njiva	3	81	146	81	4,07	0,61	4,68	682,85	1,71
691	Ciglence	411/3		travnik	3	59	61	59	2,96	0,44	3,41	207,81	16,00
691	Ciglence	411/9		travnik	3	59	927	59	2,96	0,44	3,41	3.158,06	16,00
SKUPAJ ZEMLJIŠČE													
							3418				4,31	14.731,13	5,84
													19.963,30

Datoteka: Vrednost zemljišč ZVONKO ŽLAHTNIČ, CIGLENCE 62A, SPODNJI DUPEK K.O. DVORJANE in CIGLENCE - JUNIJ 2017

Shranjeno: Posamezni File iz C, my documents
Vrednosti iz kolobarja 2017 za območje Slovenskih goric
Vrednost proizvodnje 0,5021
Stroški proizvodnje 0,3149
Čisti dohodek 0,1872
Ekonomske dejavniki: 15%

Tržna vrednost je izračunana na podlagi prodaj primerljivih zemljišč (njiv) v UE Maribor (junij 2017)

Vrednost prodaje primerljivih zemljišč (njive v 1.območju) je bila med 0,37 do 5,66 EUR/m2, povprečna vrednost je bila 1,71 EUR/m2
Vrednost prodaje primerljivih zemljišč (travniki v 2.območju) je bila med 12,00 do 25,00 EUR/m2, povprečna vrednost je bila 16,00 EUR/m2.

Printano: 30. junij 2017

Cerjiloeec:

Vladimir DOLINŠEK



Ponudbene cene kmetijskih zemljišč (njive, travniki, sadovnjaki pašniki in gozdovi))
na območju UE Maribor

Datum pregleda: junij 2017

(Priloga k cenitvenemu poročilu o vrednosti kmetijskega zemljišča k.o.Dvorjane in Ciglenca)

Pregled primerljivih prodaj

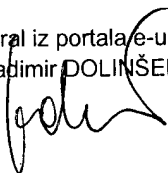
Katastrska občina	Katastrska kultura	Vrsta rabe	Bonit. razred	Površina parcel v m2	Cena v EUR/m2	Vrednost EUR
UE Maribor						
Krčevina		kmet.zemljišče		124	5,65	701,00
		kmet.zemljišče		104	5,65	588,00
		kmet.zemljišče		149	5,66	843,00
		kmet.zemljišče		178	5,66	1.007,00
		kmet.zemljišče		244	5,66	1.381,00
		kmet.zemljišče		274	5,66	1.550,00
		kmet.zemljišče		244	5,66	1.381,00
		kmet.zemljišče		257	5,66	1.454,00
		kmet.zemljišče		334	5,66	1.890,00
Grušova		kmet.zemljišče		2518	0,55	1.393,50
		kmet.zemljišče		4506	0,37	1.662,50
		kmet.zemljišče		2625	0,55	1.453,00
		kmet.zemljišče		19	0,18	3,50
		kmet.zemljišče		393	0,55	217,50
Zimica		kmet.zemljišče		703	4,98	3.500,00
		kmet.zemljišče		1057	0,95	1.000,00
		kmet.zemljišče		158	3,16	500,00
Pernica		kmet.zemljišče		1603	3,12	5.000,00
Trčova		kmet.zemljišče		1452	2,41	3.500,00
				16942	1,71	29.025,00
Izločena prodaja, ker ni primerljiva (prodaja zemljišča s stan.objektom)						
Zgornji Duplek		kmet.zemljišče		2117	42,51	90.000,00
Spodnja Korena		kmet.zemljišče		15303	5,23	80.000,00
				17420	9,76	170.000,00
Skupaj				34362	5,79	199.025,00

Datoteka: Ponudbene cene kmetijskih zemljišč - primerljive parcele
na območju UE MARIBOR- junij 2017

Shranjeno: Posamezni File iz C, my documents

Printano: 29. junij 2017

Zbral iz portala e-uprava
Vladimir DOLINŠEK




Prostorski plan > Namenska raba prostora

