



**VS0083767224**

Milenka Černe Cizerl, univ.dipl.inž.agr.  
Sodna izvedenka in cenilka za kmetije in kmetijska zemljišča  
Placar 28  
2253 Destrnik

**OKRAJNO SODIŠČE V LENARTU**

Dne: 19 .02. 2019

## **CENILNO POROČILO**

v izvršilni zadevi upnika: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije, Dunajska cesta 21, Ljubljana, proti dolžniku: DARKO BRUNČIČ, Partizanska c. 9, Lenart v Slovenskih goricah,

zaradi izterjave: 3.006,30 EUR s pp in 1.507,04 EUR

**Opr. št.:**

**I 114/2012**

**I 113/2015**

**pri Okrajnem sodišču v Lenartu**

Placar, 18.2.2019

# **CENILNO POROČILO**

**Skupna tržna vrednost nepremičnine z ID znakom:**

- parcela 556 231,

**je 791,91 EUR na dan cenitve.**

**Tržna vrednost nepremičnine z ID znakom:**

- parcela 556 231, last dolžnika do 1/6 celote,

**je 131,99 EUR na dan cenitve.**

## **1. Predmet cenitve**

Predmet cenitve je nepremičnina z ID znakom 556 231, last dolžnika do 1/6 celote.

## **2. Namen cenitve**

Namen cenitve je določitev sedanje tržne vrednosti predmeta cenitve za potrebe v izvršilnih zadevah I 114/2012 in I 113/2015 pri Okrajnem sodišču v Lenartu, pri čemer naj ocenim vrednost predmeta cenitve, izračunam vrednost solastninskega deleža dolžnika na posamezni nepremičnini in upoštevam, da v kolikor stoji na parcelni številki objekt, sem dolžna izračunati vrednost tega objekta in parcelne številke skupaj ter prikazati njuno skupno vrednost.

## **3. Naročnik cenitve**

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Lenartu, ki je izdalo sklep o imenovanju sodnega cenilca dne 23.1.2019.

## **4. Lastništvo ocenjevanih nepremičnin**

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin preverim na spletu iz podatkov elektronske zemljišče knjige, dne 9.2.2019. Lastnika nepremičnine z ID znakom 556 231 sta Darko Brunčič, Partizanska cesta 9, 2230 Lenart v Slovenskih goricah, v deležu do 1/6, in Darinka Lešnik, Zgornja Korena 44, 2242 Zgornja Korena, v deležu do 5/6.

## **5. Opis, stanje in namenska raba posameznih zemljišč**

Na podlagi uradnih evidenc zemljiškega katastra (GURS), podatkov o namenski rabi zemljišč v občinskem planu in ogleda ocenjevanih zemljišč na kraju samem, dne 9.2.2019, podajam opis predmetne nepremičnine z ID znakom 556 231, to je parc. št. 231 k.o. 556 – Gočova:

parcels z ID znakom 556 231 v izmeri 8 38 m<sup>2</sup>, boniteta zemljišča 55, v naravi zemljišče v zaraščanju, na nagnjenem terenu, dostop je slab, parcela se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč.

Nepremičnina, ki je predmet obravnave leži v občini Sveta Trojica v Slovenskih goricah, zemljišče kaže znake zaraščanja, nima primerne dostopa, ima znatne proizvodne omejitve, čeprav se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč. Na parceli ni objekta.

## 6. Metodologija

V osnovi na mednarodnem nivoju tržno vrednotenje (ocenjevanje) nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč in objektov definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (<http://www.ivsc.org/>).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (tudi Slovenski poslovno finančni standardi) navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope:

- a./ pristop primerljivih prodaj;
- b./ dohodkovni pristop;
- c./ stroškovni pristop;

s tem, da sta za vrednotenje zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva dva pristopa.

Glede na poprej navedeno, v danem primeru uporabim:

- za kmetijsko zemljišče, pristop primerljivih prodaj in dohodkovni pristop.

Operativno vrednotenje kmetijskih zemljišč podrobno definirajo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki jih je sprejelo Združenje sodnih cenilcev in sodnih izvedencev kmetijske stroke Slovenije dne 16.10.2014 in se uporabljajo od 1.1.2015, z dopolnitvijo, ki se uporablja od 30.3.2015.

V navedenem postopku je potrebno oceniti vrednost predmetne nepremičnine 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 nepovezanima 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.

## 7. Izjava ocenjevalke

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 pristranska 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;
- sem osebno opravila pregled stvari, ki so predmet tega poročila in
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

## **8. Omejitveni pogoji**

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalka meni, da so zanesljivi; ocenjevalka ni odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalki, 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 ocenjevalke.
- Ocenjevalka 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 poročilu.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.

## **9. Izračun tržne vrednosti nepremičnine z ID znakom 556 231**

Vrste dejavnikov, ki vplivajo na višino tržne vrednosti kmetijskih zemljišč so:

- lokacija zemljišča, najpomembnejši dejavnik, za nakup so zanimivejša zemljišča ob naselju, ki imajo možnost rabe kot vrt ali možnost rabe za postavitev trajnega nasada ali možnost spremembe namembnosti v nezemljiško rabo,
- kvaliteta zemljišča, boniteta,
- dostop do zemljišča,
- koriščenje zemljišča, njiva, vrt, travnik, pašnik, v zaraščanju, ipd.,
- oblika zemljišča,
- velikost zemljišča,
- čas prodaje,
- pogoji prodaje in
- vpliv vira podatkov.

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 načina primerljivih prodaj z dohodkovnim načinom.

Obravnavano kmetijsko zemljišče leži na nagnjenem terenu, po namenski rabi prostora spadajo sicer med najboljša kmetijska zemljišča, a ima znatne proizvodne omejitve, koriščenje ni ustrezno, oblika je primerna, velikost je primerna in vplivi časa, pogojev ter vira podatkov so ničelni.

Izračun tržne vrednosti 1 m<sup>2</sup> kmetijskega dela zemljišča z ID znakom 556 231 z uporabo pristopa primerljivih prodaj je v spodnji tabeli. Pri pregledu realiziranih prodaj sem našla tri primerljive prodaje s tega področja, kmetijsko zemljišče v k.o. 556 – Gočova s tržno ceno 1,280 EUR/m<sup>2</sup>, njiva na ravnini, z dostopom in z boniteto 47, kmetijsko zemljišče v k.o. 545 – Čagona s tržno ceno 1,110 EUR/m<sup>2</sup>, travnik na ravnini, z dostopom in z boniteto 67 in kmetijsko zemljišče v k.o. 556 – Gočova s tržno ceno 0,975 EUR/m<sup>2</sup>, travnik na nagnjenem terenu, z dostopom in z boniteto 55.

**Tabela 1: Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča z ID znakom 556 231**

Postavka	Prim. zemlj. 1	Prim. zemlj. 2	Prim. zemlj. 3	Ocenjevano zemljišče
Katastrska občina	Gočova	Čagona	Gočova	Gočova
Leto	2019	2018	2018	2019
Boniteta	47	67	55	55
Vrsta zemlj.-plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Vrsta rabe	njiva	travnik	travnik	zemljišče v zaraščanju
1/ Faktor lokacija	0	0	0	
2/ Faktor kvaliteta	-5	-5	0	
3/ Faktor dostop	-10	-5	-5	
4/ Faktor oblika	0	0	+5	
5/ Faktor velikost	0	0	0	
6/ Faktor koriščenje	-10	-5	-5	
7/ Faktor čas prodaje	0	0	0	
8/ Faktor pogoji prod.	0	0	0	
9/ Vpliv vira	0	0	0	
Realizirana prodaja €/m <sup>2</sup>	1,280	1,110	0,975	
Povprečen faktor prilagoditve	-0,25	-0,15	-0,05	
<b>Primerljiva tržna vrednost v €/m<sup>2</sup></b>	0,960	0,944	0,926	0,943
<b>IZBIRA VREDNOSTI EUR/M<sup>2</sup></b>				<b>0,945</b>

parcela z ID znakom 556 231 v izmeri 8 38 m<sup>2</sup>, boniteta zemljišča 55, vrednost 1m<sup>2</sup> površine je 0,945 EUR; 8 38 m<sup>2</sup> × 0,945 EUR/m<sup>2</sup> = **791,91 EUR**

Uporabim še dohodkovni način, ki 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 m<sup>2</sup>

čd – čisti dobiček 1m<sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v EUR

ED – faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. – bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

pd – pričakovan donos

**Tabela 2: Podravska regija, gričevnat in hribovit predel, 2019**

Kolobar	Delež	Pridelek	Cena	Vrednost	Proizvodni+fiksni stroški	RČ. doh.	RČ čisti dobiček
Kultura	%	kg/m <sup>2</sup>	EUR/kg	EUR/m <sup>2</sup>	% EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Pšenica	0,2000	0,8000	0,1810	0,0290	69 0,0200	0,0090	0,0027
Naknadni posevki	0,2000	3,0000	0,0120	0,0072	70 0,0050	0,0022	0,0006
Koruza	0,3000	1,2000	0,1700	0,0612	86 0,0526	0,0086	0,0026
Krompir	0,1600	3,8000	0,3500	0,2128	73 0,1553	0,0575	0,0172
Vrtnine	0,0400	3,8000	0,3100	0,0471	75 0,0353	0,0118	0,0035
TDM	0,2800	1,1000	0,1100	0,0339	56 0,0190	0,0149	0,0045
Oljnice	0,0200	0,3500	0,4500	0,0032	76 0,0024	0,0008	0,0002
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	00 0,0000	0,0676	0,0203
<b>Skupaj</b>	<b>1,000</b>			<b>0,4619</b>	<b>0,2897</b>	<b>0,1722</b>	<b>0,0517</b>
<b>Skupaj za 100 b.t.</b>				<b>0,5021</b>	<b>0,3149</b>	<b>0,1872</b>	<b>0,0562</b>

Izračunam tržno vrednost kmetijskega zemljišča z ID znakom 556 231 v izmeri 8 38 m<sup>2</sup>; zemljišče spada po namenski rabi prostora občine Sveta Trojica v Slovenskih goricah med najboljša kmetijska zemljišča, po dejanski rabi je zemljišče v zaraščanju na nagnjenem terenu, koriščenje ne ustreza lastnostim zemljišča, dostop ni primeren, lega je neugodna, zemljišče ima znatne proizvodne omejitve. Glede na okoliščine na trgu (zmerno povpraševanje na tem področju, omejena ponudba) upoštevam pričakovano stopnjo donosa 2 %.

V izračunu so upoštevane naslednje spremenljivke:

- faktor bonitete zemljišča je podan v javno dostopnih podatkih,
- ekonomski dejavniki so upoštevani v višini 0,60, ker gre za zemljišče, ki ima znatne proizvodne omejitve, ima slab dostop in neprimerno koriščenje,
- pričakovan donos je 2 %, in

- podatek o čistem dobičku je vzet iz zgornje tabele.

Izračun po formuli  $V = (P \times \text{čd} \times \text{ED} \times \text{bon.t.}/100)/\text{pd}$

Tržna vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča na parc. št. 467/1 k.o. 347 – Bišečki Vrh:

$$V = (P \times 0,0562 \times 0,60 \times \text{bon.t.})/2\% = 0,927 \text{ EUR/m}^2 \times P; \text{ privzeto } 0,930 \text{ EUR/m}^2$$

Dobljena tržna vrednost obravnavane nepremičnine po uporabi dohodkovnega načina izračuna, kar potrjuje zgoraj dobljeno tržno vrednost nepremičnine po metodi primerljivih prodaj, zato podajam končno tržno vrednost parcele z ID znakom 556 231 v izmeri 8 38 m<sup>2</sup>, boniteta zemljišča 55:

$$\text{vrednost } 1\text{m}^2 \text{ površine je } 0,945 \text{ EUR}; 8\,38 \text{ m}^2 \times 0,945 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{791,91 \text{ EUR}}$$

Izračunam še vrednost solastniškega deleža dolžnika na nepremičnini, ki je ena šestina od celote (1/6):  $791,91 \text{ EUR} \times 1/6 = \mathbf{131,99 \text{ EUR}}$

Skupna tržna vrednost nepremičnine z ID znakom:

- parcela 556 231,
- je 791,91 EUR na dan cenitve.

Tržna vrednost nepremičnine z ID znakom:

- parcela 556 231, last dolžnika do 1/6 celote,
- je 131,99 EUR na dan cenitve.

**Skupna tržna vrednost nepremičnine z ID znakom:**

- **parcela 556 231,**

**je 791,91 EUR na dan cenitve.**

**Tržna vrednost nepremičnine z ID znakom:**

- **parcela 556 231, last dolžnika do 1/6 celote,**

**je 131,99 EUR na dan cenitve.**

