



**FRANC LUBI, inž. kmet.**  
**SODNI CENILEC ZA KMETIJSTVO,**  
**KMETIJE - KMETIJSKA ZEMLJIŠČA**  
**Bučecovci št. 2/d**  
**Tel.: (02) 587-12-78**  
**GSM: 031 335-885**  
**e-mail: franc.lubi@siol.net**  
**9242 Križevci pri Ljutomeru**

## **CENITVENO POROČILO**

**o vrednosti kmetijskih zemljišč**

**Bučecovci, 14.12.2018**

**NAMEN CENITVE:** Določiti tržno vrednost nepremičnin – kmetijskih zemljišč v izvršilni zadevi upnika:

- Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica št. 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Kocljeva ulica št. 1a, Murska Sobota

zoper dolžnico :

- Olgo Kump, Trnovci št. 30, 2258 Sveti Tomaž

**NAROČNIK CENITVE:** Okrajno sodišče v Ormožu, Sklep opr. številka I 62/2018, z dne 14.11.2018, po okrajni sodnici Dragi BOČKO-ŽIŽEK

**OGLED IN DATUM CENITVE:** Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 11.12.2018 skupaj s cenilcem gradbene stroke Borisom ANTOLIČ, dolžnica – solastnica na ogledu ni bila prisotna, svojo odsotnost je opravičila.

**PREDMET CENITVE:**

za p. št.	parc.št	k.o.	površina ha a m <sup>2</sup>	boniteta	dejanska raba
1.	882/2	279 - Trnovci	00 08 13	54	kmetijsko zemljišče
2.	914/1 del	279 - Trnovci	00 02 45	37	kmetijsko zemljišče
3.	914/1 del	279 - Trnovci	00 19 85	37	gozdno zemljišče

#### IZJAVA CENILCA:

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 in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem si osebno ogledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 Slovenskega poslovnega finančnega standarda 2;
- da so na podlagi Zakona o sodiščih uporabljene metode vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih za ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Sklep o spremembah in dopolnitvah sklepa o kreditnih zavarovanjih sveta Banke Slovenije);

#### ZBIRANJE PODATKOV O NEPREMIČNINI:

- uporabljeni podatki iz javnih uradnih evidenc (občinski prostorski načrt – OPN ali PISO);
- podatki o površini, boniteti in grafiki zemljišča po podatkih zemljiškega katastra na GURS;
- podatki o rabi zemljišča na svetovnem spletu <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp> in ogledom na kraju samem;
- podatek o lastništvu na zemljiški knjigi (sodišču), javni dostop e-ZK izpisek;
- podatki ZSIC kmet. stroke Slovenije o izračunu vrednosti dohodka in dobička enote površine na določenem območju R Slovenije;

## UPORABA STANDARDOV:

Tržno vrednotenje nepremičnine (kmetijskega zemljišča) je določeno skladno s priporočili:

- mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2013, standard 310 in 103) (<http://www.lvsc.org/>) in Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti (Uradni list RS št. 56/2001, 106/13, 18/14 in 22/14 – popr.);
- smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (september 2017, št 4) ZSIC kmet. stroke Slovenije

## IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA:

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (tudi Slovensko 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.

Za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v danem primeru uporabim dohodkovni način. Pri izračunu vrednosti na podlagi dohodka iz proizvodne sposobnosti zemljišč govorimo o najbolj verjetni vrednosti, po kateri bi se nepremičnina lahko ponudila na trgu. Tržna cena je tista cena, ki bi jo dosegla zemljišča, odkupljena v prostem prometu za podoben namen. V takem primeru je cena usklajena med prodajalcem in kupcem in je lahko nižja, enaka ali višja od cene pridobljene na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča.

*Dohodkovni način vrednotenja kmetijskega zemljišča izhaja:*

- iz realno načrtovanega dobička (čisti dobiček = čd), ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni;
- iz realno načrtovane oz. primerne stopnje donosa (pd);
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega kmetijskega zemljišča;
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (v prvi vrsti lokacija, oblika parcele, vrsta koriščenja zemljišča, dostopnost do parcele, itd);

*Formula:*

- je izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P \cdot \text{čd} \cdot f.\text{ekd} \cdot \text{bon.t.}}{p.d.}$$

Pri čemer je:

- V = tržna vrednost v EUR  
P = površina parcele v m<sup>2</sup>  
čd = čisti dobiček m<sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v EUR  
f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov  
bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča  
p.d. = pričakovan donos



**Osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v letu 2017, (kolobar) na območju Podravje (Maribor – Ptuj) upoštevanju strokovnih standardov usklajenih pri ZSIC kmet. stroke Slovenije.**

Kolobar		Pridelek	cena	Vrednost	proizvodni + fiksni str.		RČ. dohodek	RČ. čisti dohodek
kultura	delež	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 (strmine)	0,4500	1,0000	0,1810	0,0815	0,6900	0,0562	0,0252	0,0076
naknadni posevki	0,4500	3,0000	0,0120	0,0162	0,7000	0,0113	0,0049	0,0015
koruza	0,3800	1,3000	0,1700	0,0840	0,8600	0,0722	0,0118	0,0035
vrtnine	0,4500	4,0000	0,3100	0,0496	0,7500	0,0372	0,0124	0,0037
krompir	0,0400	4,0000	0,3500	0,0420	0,7300	0,0307	0,0113	0,0034
oljnice	0,0300	0,4500	0,4500	0,0203	0,7600	0,0154	0,0049	0,0015
TDM	0,1000	0,0000	0,1100	0,0000	0,5600	0,0000	0,0000	0,0000
subvencija	0,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,3611		0,2230	0,1381	0,0414
<b>skupaj za 100 bon. točk</b>				<b>0,4199</b>		<b>0,2593</b>	<b>0,1605</b>	<b>0,0562</b>

**Faktor ekonomskih dejavnikov:**

Na vrednost dobička in posledično na vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča bistveno vpliva faktor ekonomskih dejavnikov. S faktorjem ekonomskih dejavnikov se dejansko korigira navzdol ali navzgor višina dobička, ki ga določeno kmetijsko zemljišče prinaša na letni ravni.

Vpliv ekonomski dejavnikov je lahko:

- pozitiven (območja z visokim povpraševanjem, izredna ugodna lokacija zemljišča, možnost drugačne rabe, ali celo kot vrt, ali deloma kot vrt, sama vrsta rabe, izredno dober dostop, izredno ugodna oblika obdelovalnega kosa, itd....). V takih primerih sme biti uporaben faktor do 2, v primeru možne vrtn rabe (bližina naselja, možnost zalivanja) izjemoma do faktor 2,5. Torej ne glede na vsoto je lahko maksimum ekonomskih dejavnikov (ekd) največ 2, v primeru možne rabe kot vrt do 2,5
- negativen (zelo slaba in odročna lokacija, slaba raba sli celo opuščene obdelave ali z omejeno rabo zemljišča – vodovarstveno območje, krajinski park, zemljišče za visokovodnim rečnim nasipom in zato občasno poplavno območje, oz. drugih primerih omejene rabe kmetijskega zemljišča. V takih primerih je faktor ekonomskih dejavnikov manj kot 1 in sme znašati med 0,5 in 1. Ne glede na vsoto sme biti minimum ekonomskih dejavnikov (ekd) do 0,50.

Nabor ekonomskih dejavnikov in njihov možen vpliv:

- |                              |        |                          |
|------------------------------|--------|--------------------------|
| - lokacija                   | - 50 % | + 50 %                   |
| - način koriščenja           | - 50 % | + 50 % vrtovi do + 100 % |
| - dostop do parcele          | - 15 % | + 15 %                   |
| - velikost in oblika parcele | - 15 % | + 15 %                   |

**UGOTOVITEV STANJA V NARAVI IN OPIS NEPREMIČNINE:**

- Parcela št. 882/2, k.o. Tmovci je v naravi kmetijsko zemljišče, ki meji na gozdno zemljišče, z boniteto 37 točk.
- Parcela št. 914/1, k.o. Tmovci je večji del po dejanski rabi v naravi gozdna zarast (gozdna zemljišča), 1985 m<sup>2</sup> in 245 m<sup>2</sup> kmetijsko zemljišče.
- Po dogovoru s cenilec gozdarske stroke Ljubanom CENČIČ, se cenitev opravi po dejanski rabi.



V konkretnem primeru uporabim naslednji vpliv FEKD:

- Lokacija: 0 %
- Način koriščenja - 10 %
- Dostop: - 5 %
- Velikost, oblika parcele: - 5 %

Pričakovani donos uporabim faktor 2,20 oz. 2,50.



Orto foto posnetek GURS – prostorski portal RS, parcele št 882/2, 914/1, k.o. Tmrovci

**.IZRAČUN VREDNOSTI:**

par.št.	površina ha a m <sup>2</sup>	čisti dobiček	faktor. ekon. dej.	bon. točke	pričak. donos	EUR/m <sup>2</sup>	vrednost (do celote)	vrednost delež 1/8
882/2	00 08 13	0,562	0,80	54	2,20	1,10	894,30 EUR	111,79 EUR
914/1- del	00 02 45	0,562	0,80	37	2,50	0,67	164,15 EUR	20,52 EUR
SKUPAJ:							1.058,45 EUR	132,31 EUR

Tržna vrednost 1/8 lastnih nepremičnin Olga KUMP znaša skupaj:

**132,13 EUR**

**PRILOGA**

- 1) Račun št. 25/2018, za opravljeno cenitev
- 2) Obvestilo o ogledu nepremičnin

**POSLANO:**

- 1) Okrajno sodišče v Ormožu, Izvršilni oddelek, Ptujška cesta 8/c, 2270 Ormož
- 2) zbirka dokumentarnega gradiva



Ocenil:  
Franc LUBI





ANTOLIČ BORIS ing. gradb.  
 SODNI IZVEDENEC ZA GRADBENIŠTVO  
 GRADBENIŠTVO SPLOŠNO  
 2270 ORMOŽ, Skolibrova ulica 6  
 Telefon (02) 740-15-69, 041 804 649

I 62/2018

Datum: 29. 11. 2018

Zadeva: Izvršilna zadeva, opr. št.: I 62/2018

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Ormožu z dne 14. 11. 2018 razpisujem v izvršilni zadevi, opr. št. I 62/2018 upnika: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, ki jo zastopa **Državno odvetništvo Republike Slovenije**, Kocljeva ulica 1a, 9000 Murska Sobota, zore dolžnika: **OLGA KUMP**, Trnovci 30, 2258 Sveti Tomaž, zaradi izterjave zneska **93.767,81 EUR s pp**, **ogled** nepremičnine parc. št. \*98, 882/2 in 914/1 k.o. 279 - Trnovci,

v torek, 11. 12. 2018 s pričetkom ob 11,00 uri na kraju samem v Trnovcih 30.

Ogled kmetijskega zemljišča bo opravil izvedenec kmetijske stroke g. Franc Lubi, Bučevci 2d, Križevci pri Ljutomeru.

O ogledu se obvestijo:

DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Kocljeva ulica 1a, 9000 Murska Sobota

OLGA KUMP, Trnovci 30, 2258 Sveti Tomaž

Prosim, da se ogleda udeležite.



IZVEDENEC  
 Boris Antolič