



29

133

Yeu 126/2013



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

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO

- 7.08. 2017

145

CENITVENO POROČILO

o vrednosti kmetijskih zemljišč

Bučečovci, 15.07.2017

134

NAMEN CENITVE: Določiti tržno vrednost nepremičnin - kmetijskih zemljišč v izvršilni zadevi upnika:
- POSOJILNICA BANK ŠT. JAKOB r.z.z.o.j., Št. Jakob št. 14, Št. Jakob, zoper dolžnika:
- Stanislava PUKLAVEC, Šardinje št. 17/a, Velika Nedelja

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Ormožu, Sklep opr. številka zadevi ln 126/2013, z dne 13.06.2017

OGLED IN DATUM CENITVE: Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 15.07.2017 v prisotnosti Igor PUKLAVEC (sin dolžnice)

PREDMET CENITVE:

zap št	parc.št.	k.o.	površina ha a m ²	boniteta	vrsta rabe	lastniški delež Stanislava PUKLAVEC
1.	545/6	320-Lešnica pri Ormožu	00 07 01	37	kmetijsko zemljišče	1/2
2.	546/4	320-Lešnica pri Ormožu	00 37 42	55	kmetijsko zemljišče	1/2
3.	545/3-del	320-Lešnica pri Ormožu	00 12 87	42	kmetijsko zemljišče	1/1
	545/3-del	320-Lešnica pri Ormožu	00 04 17		pozidano zemljišče	1/1
4.	138/2	321-Šardinje	00 09 73	38	kmetijsko zemljišče gozdno zemljišče	1/1
5.	140/2	321-Šardinje	00 09 40	53	kmetijsko zemljišče vinograd	1/2
	140/2		00 01 40		pozidano zemljišče	1/2

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 poslovno 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://rkq.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 (november 2014) 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 m²
- čd = čisti dobiček m² 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 ²	EUR/kg	EUR/m ²	%	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
pšenica (strnine)	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
skupaj za 100 bon. točk				0,4199		0,2593	0,1605	0,0562

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 vrtnice 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 IN OPIS NEPREMIČNINE:

- Parceli št. 545/6 in 545/4, k.o. 520 - Lešnica pri Ormožu, po namenski rabi spadata med kmetijska zemljišča, v naravi njiva.
- Parcela št. 545/3 je del 1287 m² kmetijsko zemljišče in 417 m² stavbno zemljišče ter je predmet cenilca gradbene stroke.
- Parcela št. 138/2, k.o. 321 – Šardinje je kmetijsko – gozdno zemljišče (ekstenzivni sadovnjak).
- Parcela številka 140/2, k.o. 321 – Šardinje je del 940 m² kmetijsko zemljišče (sadoxnjak, vrt) in del 140 m² pozidano zemljišče, predmet cenitve cenilca gradbene stroke.



IZRAČUN VREDNOSTI:

par. št.	površina m ²	čisti dobiček	faktor. ekon. dej.	bon. točke	pričak. donos	EUR/m ²	vrednost
545/6	00 07 01	0,0562	1,00	37		1,04	729,00 EUR
546/4	00 37 42	0,0562	1,00	55	2	1,54	5.763,00 EUR
545/3-del	00 12 87	0,0562	1,00	42	2	1,18	1.519,00 EUR
138/2	00 09 73	0,0562	1,00	38		1,07	1.041,00 EUR
140/2-del	00 09 40	0,0562	1,00	53	2	1,49	1.401,00 EUR
SKUPAJ:							10.453,00 EUR

1/2

1/2

1/1 ⇒ 1/2

1/1

1/2 ⇒ 1/1

IZRAČUN VREDNOSTI - LASTNIŠKI DELEŽ STANISLAVA PUKLAVEC:

par. št.	vrednost
545/6	364,50 EUR
546/4	2.881,50 EUR
545/3-del	1.519,00 EUR
138/2	1.041,00 EUR
140/2-del	700,50 EUR
SKUPAJ: 6.506,50 EUR	

Tržna vrednost predmetnih nepremičnin, lastniški delež Stanislava PUKLAVEC znaša:

6.506,50 EUR

PRILOGA:

- 1) Vabilo stranki za ogled nepremičnin;
- 2) Izpis parcel iz Prostorskega informacijskega sistema občine Ormož
- 2) Račun št. 12/2017, za opravljeno cenitev.



Ocenil:
Franc LUBI

POSLANO:

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



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
140/2	321-ŠARDINJE	53	1080
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
310	ne	5001-0	29.12.1994

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		1.080,00

namenska raba	delež (%)
20200 druga kmetijska zemljišča	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	35,80
1211 vinograd	51,20
3000 pozidano zemljišče	13,00

nepremičnina

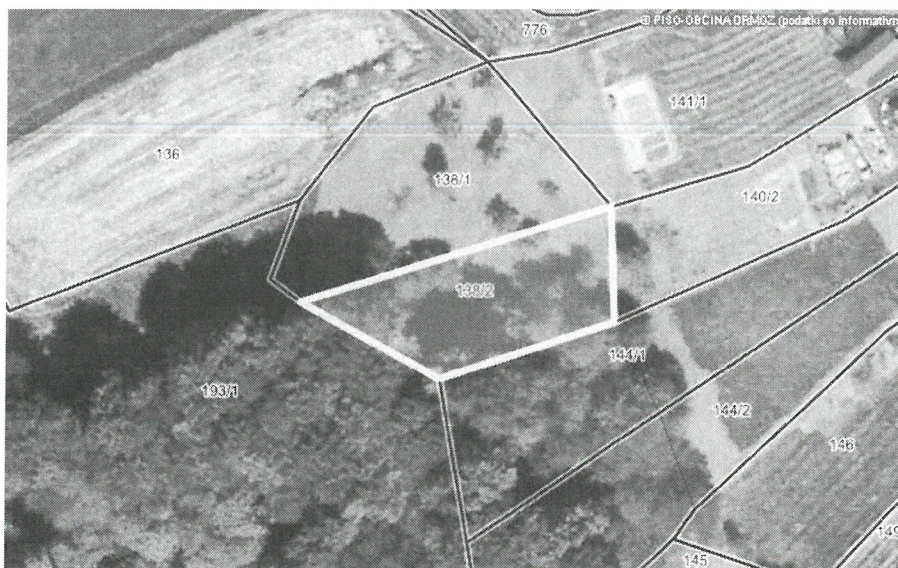
NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
485830	ni podatka	846,72	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 140/2	kmetijska zemljišča (100%)	1.080,00	846,72

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, junij 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko, zaradi neusklajenih podatkov, v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



parcela	kat. občina	boniteta	površina [m2]
138/2	321-ŠARDINJE	38	973
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
310	ne	NH14/83	31.12.1983

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		973,00

namenska raba	delež (%)
20100 najboljša kmetijska zemljišča	99,00
20200 druga kmetijska zemljišča	1,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	70,30
2000 gozdno zemljišče	29,70

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
485828	ni podatka	381,42	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcela 138/2	kmetijska zemljišča (100%)	973,00	381,42

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, junij 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko, zaradi neusklajenih podatkov, v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
546/4	320-LEŠNICA PRI ORMOŽU	55	3742
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
343	ne	PR-05257	14.12.2009

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		3.742,00

namenska raba	delež (%)
20100 najboljša kmetijska zemljišča	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
485521	ni podatka	3.883,73	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 546/4	kmetijska zemljišča (100%)	3.742,00	3.682,13
del stavbe 185-1	1271202 hlev	16,00	201,60

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, junij 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko, zaradi neusklajenih podatkov, v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
546/4	320-LEŠNICA PRI ORMOŽU	55	3742
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
343	ne	PR-05257	14.12.2009

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		3.742,00

namenska raba	delež (%)
20100 najboljša kmetijska zemljišča	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
485521	ni podatka	3.883,73	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 546/4	kmetijska zemljišča (100%)	3.742,00	3.682,13
del stavbe 185-1	1271202 hlev	16,00	201,60

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, junij 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko, zaradi neusklajenih podatkov, v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
545/3	320-LEŠNICA PRI ORMOŽU	42	1704
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
244	ne	NH2/84	31.12.1984

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		1.704,00

namenska raba	delež (%)
11100 površine razpršene poselitve	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	75,50
3000 pozidano zemljišče	24,50

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
485513	ni podatka	54.623,58	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 545/3	stavbna zemljišča (100%)	1.704,00	5.160,80
del stavbe 184-1	1110001 stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	172,10	49.462,78

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, junij 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.