



GLAŽAR Zvonko
Sodni cenilec za kmetijstvo
Hajdoše 66 b
2250 PTUJ

CENITVENO POROČILO

NAROČNIK:	Republika Slovenija, Okrajno sodišče v Mariboru Okrajna sodnica: Edita Thaler Cafova 1 2508 Maribor
Opr. št.	Opr. št.: I 959/2020
NAMEN CENITVE:	Cenitev predmetnih nepremičnin
POVOD ZA CENITEV:	Cenitev za potrebe izvršbe
LASTNICA ZEMLJIŠČA:	Milena Vesenjaj, Trčova
DATUM OGLEDA:	26. 11. 2020
DATUM IZDELAVE:	November, 2020

1 SPLOŠNI UVOD

1.1 NALOGA

Na podlagi naročila s strani Okrajnega sodišča v Mariboru v primeru, Opr. št.: I 959/2020, ki ga vodi okrajna sodnica: Edita Thaler sem opravil:

- ogled predmetnih nepremičnin
- cenitev in izračun tržne vrednosti vseh predmetnih kmetijskih nepremičnin
- izračun tržne vrednosti dolžničinega deleža

za zemljišče iz:

- k.o. Trčova, s parcelnimi številkami, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča: 457/10, 457/3, 457/8, 457/9.
- k.o. Trčova, ki so po namenski rabi delno kmetijska in delno zemljišča razpršene poselitve. Na podlagi stanja v naravi in dogovora k tej zadevi povabljenim cenilcem gradbene stroke Zvonimirjem Lešnikom bodo v celoti ocenjena s strani kmetijskega cenilca. Ta zemljišča so: št.: 457/11, 457/12 in 457/2.

Cenitev se navezuje na izvršilno zadevo upnika:

- INA Slovenija, trgovina s tekočim naftnim plinom in naftnimi derivati, d.o.o., Kotnikova ulica 5, Ljubljana

in zoper dolžnice:

- Milena Vesenjaj, Trčova 265, Malečnik, ki je lastnica zemljišč do 1/3 ali do 2/3 od celote

zaradi izterjave: 2.180,26 € s pp izven naroka, dne 21. 09. 2020

1.2 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije v skladu z možnostmi ter prikazni in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- podatki v poročilu so navedeni na podlagi terenskega ogleda,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bo posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- mi pri izdelovanju analize in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenje in sklepi oblikovani ter je to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1. in 2.2 Slovensko poslovnega finančnega standarda;
- veljajo samo originalno podpisani in ožigosani izvodi cenitvenega poročila.

To poročilo je izdelano v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s pravili znanosti in stroke, ter načelih cenitvene prakse.

1.3 OMEJITVENI POGOJI

To poročilo je izdelano v skladu s zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu s pravili znanosti in stroke, ter načelih cenitvene prakse in po svojem prepričanju in poznavanju stroke izjavljam, da se:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na to cenitev in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazni ter uporabljeni v dobri veri;
- posredovanje tega poročila ali njihove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

2 UGOTOVITEV NA TERENU

2.1 SPLOŠNI PODATKI O DEJAVNOSTI DOLŽNICE

V pripravljalnem delu tega zapisnika sem po sklepu sodišča in v interesu transparentno opravljenega dela obvestil dolžnico (priporočena pošta) o datumu ogleda predmetne nepremičnine. Dne 26. 11. 2020 sem si ogledal situacijo na terenu. Dolžnica Milena Vesenjāk se je ogleda udeležila.

Parcele so manjše, združene v celoto, med njimi je tudi parcela št.: 457/9. Omenjena parcela je obremenjena s pravico služnosti vsakokratnega lastnika parcele 457/6. Del parcel je v večji in nekaj v manjši strmini, so poraščene in se na njih se ne izvaja nobena kmetijska proizvodnja. Dostop z mehanizacijo je zelo otežen, (foto). Dolžnica predmetnih parcel ne obdeluje in ji ne zagotavljajo nobene eksistence.

Tabela 1: Splošni podatki o predmetnih parcelah, po namenski rabi. Kat. občina: Trčova

Parc. številka	Površina (m²)	Namenska raba (zemljišča)	Površina parcele (m²)		Bonitetne točke za kmetijske parcele (število)
			raz. poselitev	kmetijska	
457/10	2 80	kmetijsko		2 80	60
457/3	16 09	kmetijsko		16 09	44
457/8	25 48	kmetijsko		25 48	60
457/9	1 23	kmetijsko		1 23	
457/11	6 00	razpršena poselitev	5 94		
		kmetijsko		6	40
457/12	15	razpršena poselitev	13		
		kmetijsko		2	
457/2	1 47	razpršena poselitev	1 38		
		kmetijsko		9	
Skupaj:	53 22		7 45	45 77	

Na podlagi stanja v naravi in dogovora s k tej zadevi povabljenim cenilcem gradbene stroke Zvonimirjem Lešnikom bosta parceli s št.: .: 457/11, 457/12 in 457/2 v celoti ocenjeni s strani kmetijskega cenilca.

Glede na to, da zemljišča s parcelnimi št.: 457/9, 457/12 in 457/2, zaradi svoje majhnosti nimajo določenih Bonitetnih točk, bom pri izračunu tržne vrednosti le-teh uporabil Bonitetne točke, ki jih ima sosednja, v naravi zelo primerljiva parcela št.: 457/11.

3 METODA DELA

Izhajajoč iz naloge bom v četrtem poglavju tega zapisnika predstavil izhodišča za cenitev in cenitve za naslednja področja:

- ocena tržne vrednosti kmetijskega zemljišča.

3.1 UPORABLJENI ZAKONI IN DRUGE LISTNE

- Zakon o kmetijskih zemljiščih – uradno prečiščeno besedilo (Ur. list RS, št. 55/03);
- V Uradnem listu RS št. 27/2016, objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E), ki je prišel veljati 26.04.2016;
- Pravilnik o ocenjevanju tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur. list SRS, št. 36/84);
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 (objavljene na zaprtem delu spletne strani ZSICKmet), 2017;
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Ur. list RS, št. 71/2004 in 95/2004);
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur. list RS, št. 11/99);
- Slovenski poslovni finančni standardi (Ur. list RS, št. 56/2001)
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah V Sloveniji (Kmetijska gozdarska zbornica Slovenije);
- Statistični urad Republike Slovenije;
- Okrajno sodišče v Mariboru , spis: Opr. št.: Opr. št.: I 959/2020

4 IZHODIŠČA ZA CENITEV IN CENITEV

4.1 OCENA VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

4.1.1 Pregled situacije in osnov za izračun vrednosti kmetijskih zemljišč

Tabela 2: Podatki o predmetnih kmetijskih parcelah, po namenski rabi. K.o.: Trčova

Parc. številka	Površina (m ²)	Bonitetne točke (število)	Stanje v naravi
457/10	2 80	60	zaraščeno, velika brežina
457/3	16 09	44	pašnik/zaraščeno, delna brežina
457/8	25 48	60	pašnik/zaraščeno, delna brežina
457/9	1 23	40	zaraščeno, velika brežina, služnost
457/11	6 00	40	zaraščeno, velika brežina
457/12	15	40	zaraščeno, velika brežina
457/2	1 47	40	zaraščeno, velika brežina
Skupaj:	53 22		

Osnova za izračun je proizvodna sposobnost zemljišča, ki izhaja iz dokumenta: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 (objavljene na zaprtem delu spletne strani ZSICkmet), 2017. Temelji na dohodkovni metodi.

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.).

Vrednost kmetijskih zemljišč ocenjujem na november 2020, upoštevani bodo pridelovalni podatki za Podravje, hriboviti predel, v letu 2017.

Tabela 3: Kolobar, gričevnat in hribovit predel v območju Podravske regije za leto 2017

Kolobar		Pridelek	Cena	Vrednost	Proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
Kultura	Delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Pšenica (strnine)	0,20	0,80	0,1810	0,0290	0,69	0,0200	0,0090	0,0027
Nakn. posevki.*	0,20	3,00	0,0120	0,0072	0,70	0,0050	0,0022	0,0006
Koruza	0,30	1,20	0,1700	0,0612	0,86	0,0526	0,0086	0,0026
Vrtnine	0,04	3,80	0,3100	0,0471	0,75	0,0353	0,0118	0,0035
Krompir	0,16	3,80	0,3500	0,2128	0,73	0,1553	0,0575	0,0172
Oljnice	0,02	0,35	0,4500	0,0032	0,76	0,0024	0,0008	0,0002
TDM	0,28	1,10	0,1100	0,0339	0,56	0,0190	0,0149	0,0045
Subvencija	1,00	0,00	0,0676	0,0676	0,00	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,00			0,4619		0,2897	0,1722	0,0517
Sk. za 100 bon.točk				0,5021		0,3149	0,1872	0,0562

Na podlagi smernic tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 in ogleda situacije v naravi se osnovna vrednost zemljišča lahko poveča/zmanjša za določen odstotek, glede na vplive ekonomskih dejavnikov. V skladu z omenjeno metodologijo bo vrednost posamezne parcele korigirana s faktorjem ekonomskega dejavnika - 60 % do +10%.

Podrobnejša opredelitev ekonomskih dejavnikov

Lokacija: na območju je veliko povpraševanje po zemljiščih (zemljišče za vrtove, trajne nasade), špekulativni nakupi za spreminjanje namembnosti – pozitiven dodatek od 0% do 50%. Na območju je majhno (ali ga ni) povpraševanje po zemljiščih – negativen dodatek od 0% do 50%;

Tabela 4: Ekonomski dejavnik (lokacija), obravnavane parcele v k.o. Trčova

Parc. številka	Ekonomski dejavnik (lokacija)	Utemeljitev
457/10	-10	velika brežina, izven območja parcel
457/3	+5	nahaja se v neposredni bližini trajnega nasada
457/8	+5	nahaja se v neposredni bližini trajnega nasada
457/9	-10	velika brežina, izven območja parcel
457/11	-10	velika brežina, izven območja parcel
457/12	-10	velika brežina, izven območja parcel
457/2	+20	ob cesti, med zgradbami

Način koriščenja zemljišča: za njivo dodatka ni, za trajne nasade pozitiven dodatek od 0% do 50%, za vrtove od 0 do 100%, za travnike negativen dodatek od 0% do 20%, za pašnike negativen dodatek od 0% do 40% in za neobdelane – zapuščene površine, negativen dodatek od 0% do 50%;

Tabela 5: Ekonomski dejavnik (način koriščenja), obravnavane parcele v k.o. Trčova

Parc. številka	Ekonomski dejavnik (način koriščenja)	Utemeljitev
457/10	-35	zaraščeno, velika brežina
457/3	-10	pašnik
457/8	-10	pašnik
457/9	-35	zaraščeno, velika brežina
457/11	-35	zaraščeno, velika brežina
457/12	-35	zaraščeno, velika brežina
457/2	+5	delno zelenjavni vrt

Dostop: dober – dodatek od 0% do 15%, slab dostop negativen dodatek od 0% do 15%;

Tabela 6: Ekonomski dejavnik (dostop), obravnavane parcele v k.o. Trčova

Parc. številka	Ekonomski dejavnik (dostop)	Utemeljitev
457/10	-10	slab dostop
457/3	-10	slab dostop
457/8	-10	slab dostop
457/9	-10	slab dostop
457/11	-10	slab dostop
457/12	-10	slab dostop
457/2	0	možen dostop

Velikost in oblika: večje in ali pravilne oblike, pozitiven dodatek od 0% do 15%, manjše in ali nepravilne oblike, negativen dodatek od 0% do 15%.

Tabela 7: Ekonomski dejavnik (velikost in oblika), obravnavane parcele v k.o. Trčova

Parc. številka	Ekonomski dejavnik (velikost in oblika)	Utemeljitev
457/10	-15	majhna parcela, kot samostojna za kmetijstvo neprimerna
457/3	0	primerne velikosti za trajni nasad
457/8	0	primerne velikosti za trajni nasad
457/9	-15	majhna parcela, kot samostojna za kmetijstvo neprimerna
457/11	-15	majhna parcela, kot samostojna za kmetijstvo neprimerna
457/12	-15	majhna parcela, kot samostojna za kmetijstvo neprimerna
457/2	-15	majhna parcela, kot samostojna za kmetijstvo neprimerna

Zbirnik ekonomskih dejavnikov v obravnavanem primeru je naslednji:

Tabela 8: Ekonomski dejavniki za predmetne parcelo v k.o. Trčova

Vrsta ekonomskega dejavnika						
Parc. številka	Površina (m ²)	Lokacija (%)	Način koriščenja (%)	Dostop (%)	Velikost in oblika (%)	Skupaj (%)
457/10	2 80	-10	-35	-10	-15	-70
457/3	16 09	+5	-10	-10	0	-15
457/8	25 48	+5	-10	-10	0	-15
457/9	1 23	-10	-35	-10	-15	-70
457/11	6 00	-10	-35	-10	-15	-70
457/12	15	-10	-35	-10	-15	-70
457/2	1 47	+20	+5	0	-15	+10
Skupaj:	53 22					

Podatki, ki so še zraven podatkov v tabeli št. 2 potrebni za izračun vrednosti kmetijskih zemljišč:

- število bonitetnih točk: (iz tabele št.: 2).
- čisti dobiček: 0,0562 € (iz tabele št.: 3)
- dejavnik ekonomskih dejavnikov: -70 % (f=0,30), -15 % (f=0,85), +10 % (f=1,10)
- pričakovan donos: 2 %
- inflacijski dejavnik, od 01. 01. 2017 do 28. 11. 2020: 5,1 %

4.1.2 Izračun vrednosti kmetijskih zemljišč

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon.t.}}{pd} + \text{st. inflacije}$$

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v €

P = površina parcele v m²

čd = čisti dobiček m² najboljšega zemljišča danega območja v €;

f.ekd = dejavnik ekonomskih dejavnikov

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;

p.d. = pričakovan donos;

st. inflacije = stopnja inflacije.

Tabela 9: Tržna vrednost celotnih kmetijskih parcel v k.o. Trčova

Parc. številka	Površina (m ²)	Bonitetne točke (število)	Ekonomski dejavniki (f)	Vrednost (€/m ²)	Vrednost (€/celotno parcelo)
457/10	2 80	60	0,30	0,53	148,4
457/3	16 09	44	0,85	1,10	1.769,9
457/8	25 48	60	0,85	1,51	3.847,5
457/9	1 23	40	0,30	0,35	43,1
457/11	6 00	40	0,30	0,35	210,0
457/12	15	40	0,30	0,35	5,3
457/2	1 47	40	1,10	1,30	191,1
Skupaj:	53 22				6.215,2

5 ZAKLJUČEK

Na podlagi naročila s strani Okrajnega sodišča v Mariboru v primeru, Opr. št.: I 959/2020, ki ga vodi okrajna sodnica: Edita Thaler in v katerem sodelujejo:

- kot upnik:
INA Slovenija, trgovina s tekočim naftnim plinom in naftnimi derivati, d.o.o.,
Kotnikova ulica 5, Ljubljana
- kot dolžnica:
Milena Vesenjaj, Trčova 265, Malečnik

sem izdelal cenitveno poročilo, katerega zaključek predstavljam v naslednji tabeli:

Tabela 10: Celotna tržna vrednost kmetijskih parcel in vrednost deleža Milene Vesenjaj, k.o.Trčova

Parc. številka	Površina (m ²)	Vrednost (€/m ²)	Vrednost (€/celotno parcelo)	Last dolžnice (do celote)	Vrednost deleža Milena Vesenjaj (€)
457/10	2 80	0,53	148,4	2/3	98,9
457/3	16 09	1,10	1.769,9	1/3	590,0
457/8	25 48	1,51	3.847,5	2/3	2.565,0
457/9	1,23	0,35	43,1	2/3	28,7
457/11	6 00	0,35	210,0	2/3	140,0
457/12	15	0,35	5,3	2/3	3,5
457/2	1 47	1,30	191,1	2/3	127,4
Skupaj:	51 99		6.215,2		3.553,5

Izračunana tržna vrednost vseh in celotnih kmetijskih parcel (po namenski rabi, tabela št.: 10), na dan 28.11.2020 je: 6.215,2 €.

Izračunana vrednost solastniškega deleža Milene Vesenjaj (po namenski rabi, tabela št.: 10) na dan 28.11.2020 je: 3.553,5 €.

Ptuj, 28. 11. 2020



Sodni cenilec:
Zvonko Glažar



Slika 1: Parcela 457/11



Slika 2: Parcela 457/3



Slika 3: Parcela 457/10



Slika 4: Parcela 457/9