



Peter FAJDIGA, sodni cenilec in izvedenec kmetijske stroke

univ.dipl.inž.agr., Dvofakova 8, 2000 Maribor, GSM: 040 21-77-96, e-mail: pfajdiga@gmail.com

CENITVENO POROČILO

CENITEV TRŽNE VREDNOSTI SOLASTNINSKIH DELEŽEV NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH,
PARC. ŠT. 3090, 3091, 3092 IN 3093 K. O. 716 - RAČE

Naročnik: Okrajno sodišče v Mariboru – izvršilna zadeva opr. št. I 1399/2016



Maribor, 21. 3. 2022

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnin sem izdelal sodni cenilec kmetijske stroke in pooblaščen oseba za izvedbo strokovnih del pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišča (pooblastilo za bonitiranje) Peter Fajdiga, univ. dipl. inž. agr., Dvořakova ulica 8, Maribor.

Kot ocenjevalec sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine. Kot ocenjevalec nisem kakorkoli materialno povezan v prodajo predmeta ocenjevanja vrednosti ali s stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti.

1.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova 1, Maribor

ZVEZA: Sklep z dne 13. 1. 2022, opr. št. I 1399/2016

1.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti je potrebno za potrebe postopka v izvršilni zadevi upnika: Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, pošta Ljubljana, zoper dolžnika Robert Šlamberger, Mitterfeldweg 40, AT 8435 Wagna, Austria, zaradi izterjave 1.544,51 EUR s pp (delni pristop I 1399/2016) in upnika EOS KSI upravljanje terjatev d.o.o., Letališka cesta 33, pošta Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Velkaverh, Štraus, Podgornik o.p., d.o.o., Ferrarska ulica 12, pošta Koper, zoper dolžnika: Robert Šlamberger, podatki kot zgoraj, zaradi izterjave 37.931,26 EUR s pp (I 1004/2019).

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe, ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- Nadrejena pravica na katerikoli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnihkoli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev.
- Podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. po določilih najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

1.4 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV ALI OBVEZNOSTI, KI JIH JE POTREBNO OVREDNOTITI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na parc. št. 3090, 3091, 3092 in 3093 k.o. 716 – Rače.

1.5 PODLAGA VREDNOSTI

Vrsta ocenjevanega interesa je ocena vrednosti nepremičninskih pravic na navedenih nepremičninah. Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) vrednosti. Podlaga vrednosti je izjava o temeljnih predpostavkah ocenjevanja vrednosti.

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila uvrstim v kategorijo tržne vrednosti.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med

nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV).

Tržna vrednost ne odraža lastnosti sredstva, ki ima vrednost za nekega posebnega lastnika ali kupca in ni na voljo drugim kupcem na trgu. Take prednosti se lahko nanašajo na fizične, zemljepisne, gospodarske ali pravne značilnosti sredstva. Pri tržni vrednosti se ne sme upoštevati nobenih takih sestavin vrednosti, ker se na določen datum samo predvideva, da obstaja voljan kupec, ne pa, da obstaja določen voljan kupec. (vir: MSOV; 30.7)

1.6 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 21. 3. 2022.

1.7 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 21. 3. 2022.

1.8 OBSEG RAZISKAV

V obsegu raziskav z namenom ocenjevanja vrednosti je potrebno določiti kakršnekoli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi. Če ustrezne informacije niso na voljo in zato pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo in če je naloga kljub temu sprejeta, je potrebno pri obsegu raziskav te omejitve in vse potrebne ali posebne predpostavke opisati.

Obseg dela je naslednji:

1. proučitev potrebnih dokazov za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
2. proučitev obsega kakršnegakoli pregleda,
3. proučitev odgovornosti za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
4. proučitev odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
5. proučitev obsega raziskave v naravi, natančnega opisa in ustreznosti komunalnih priključkov,
6. proučitev obstoja kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev,
7. proučitev odgovornosti za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.

AD 1.) Opravil sem vpogled v zemljiško knjigo in kataster. Ker sta zemljiška knjiga in zemljiški kataster javni evidenci, zaupam v njuno verodostojnost glede izvornih podatkov, za katere sta vzpostavljena (pravice na nepremičnini oz. izmera zemljišča).

AD 2.) Opravil sem osebni vizualni pregled nepremičnine.

AD 3.) Podatke o površini zemljišč sem povzel iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (kataster).

AD 4.) Na osnovi vizualnega ogleda ocenjevanih nepremičnin sem opravil opis nepremičnin in opisal tudi stanje nepremičnine.

AD 5.) Nepremičnina ni komunalno opremljena s komunalnimi priključki individualne rabe. Glede na namembnost in dejansko rabo morebitna oprema tudi ni pomembna in je posebej nisem ugotavljal.

AD 6.) Podatki o stanju tal (pedologija) so bili preverjeni v javno dostopnih bazah ((GERK, pedološka karta Slovenije). Boniteta na terenu ni bila preverjana.

AD 7.) Niso mi poznana nobena okoljska tveganja.

1.9 NARAVA IN VIR INFORMACIJ, POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (zemljiška knjiga, opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter podatke, ki mi jih je posredoval naročnik) in jih primerjal s podatki pridobljenimi ob ogledu nepremičnine;
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine
- analiziral sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnin,
- zbral, preveril, analiziral in uskladi sem podatke o realiziranih prodajah kmetijskih zemljišč v obravnavanem obdobju

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Preveril sem možnost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti nepremičnin:

1. Način tržnih primerjav je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načinu je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem na kvadratni meter zemljišča. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena za tako premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. (MSOV 230, Pravice na nepremičninah).
2. Na donosu zasnovan način – za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bil to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. (MSOV 230, Pravice na nepremičninah).
3. Nabavnovrednostni način predstavlja izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva. MSOV 230, Pravice na nepremičninah). Uporabimo ga za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih.

Pri ocenitvi sem uporabil naslednje načine ocenjevanja, ki jih je bilo možno izvesti glede na vrsto nepremičnine ter kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin:

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop primerjave dejanskih izmenjav nepremičnin, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičninah, ki se naslanja na dejanske izmenjave nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske tržne izmenjave nepremičnin in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – je način, ko določimo vrednost nepremičnine glede na sposobnost ustvarjanja dohodka in s tem vračila vloženih sredstev ob zahtevani stopnji donosa. Bodoči niz dohodka s pomočjo stopnje kapitalizacije spremenimo v en sam znesek s sedanjo vrednostjo po naslednji formuli:

$$- V = I / R$$

- V = sedanja vrednost nepremičnine
- I = neto dobiček iz rednega poslovanja (v nadaljevanju NOI)
- R = stopnja kapitalizacije

V terminologiji nepremičnin stopnja kapitalizacije pomeni stopnjo donosa naložbe in stopnjo vračila glavnice. Stopnja donosa pomeni nadomestilo, ki ga investitor zahteva za časovno vrednost denarja, tveganje in druge faktorje, ki se nanašajo na posamezno naložbo. Z drugimi besedami - stopnja donosa je odstotno razmerje, ki pove kolikšen bo zaslužek pri naložbi.

Pri vračilu glavnice gre za obnovo kapitala. Tri metode, ki omogočajo obnovo kapitala so:

- anuitetna metoda, kjer se predpostavi enakomerni dohodek in ponovno investiranje po stopnji zaslužka od investicije
- metoda po načelu amortizacijskega sklada, ki upošteva ponovno investiranje po varni (nizki) stopnji
- linearna metoda, kjer se upošteva padajoči niz dohodka.

1.10 POTRDI TEV, DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV

Ocenitev nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

1.11 OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, iz moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje 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 ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v štirih izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Cenitveno poročilo o vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila enaka z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti ocenjevane nepremičnine na valuto cenitve..
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa o ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so: motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, način finančne transakcije in drugih dejavnikov, ki so specifični za transakcijo ocenjevane nepremičnine.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste. Višine eventualno vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljamo..
- Avtorske pravice so zavarovane.

2.0 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV ALI OBVEZNOSTI, KI JIH JE POTREBNO OVREDNOTITI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na parc. št. 3090, 3091, 3092 in 3093 k.o. 716 – Rače – ovrednotiti je solastninski delež dolžnika Roberta Šlambergerja.

2.1 KATASTRSKI PODATKI ZA NEPREMIČNINE

k.o.	parc. št.	površina m2	boniteta	dej. raba	plan
Rače	3090	1328	52	KZ	1 KZ
Rače	3091	232	81	KZ	1 KZ
Rače	3092	2435	81	KZ	1 KZ
Rače	3093	87	75	KZ	1 KZ

V preglednici je v tretjem stolpcu naveden podatek o katastrski izmeri parcel, v četrtem pa boniteta zemljišč, to je podatek, ki izkazuje kvalitativne lastnosti tal. Naslednji stolpec vsebuje podatke o dejanski rabi iz zemljiškega katastra (KZ = kmetijsko, P=pozidano zemljišče), v zadnjem stolpcu pa je podatek o namenski rabi zemljišč (1KZ – najboljša kmetijska zemljišča).

2.2 SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

Obravnavana posest predstavlja kmetijsko zemljišče na Dravskem polju, v Občini Rače-Fram, ob vzhodnem delu naselja Rače, za hišo na naslovu Ptujška cesta 65. V naravi predstavlja njivo, delno sadovnjak in vrt (parc. 3090). Teren je raven, nadmorska višina znaša 258 m. Dostop do zemljišč je mogoč preko dvorišča prej navedene hiše ali z vzhodne strani po poljski poti v dolžini 130 m, ki se navezuje na asfaltirano krajevno cesto (Obrtniška ulica).

Na obravnavanih in sosednjih parcelah ni opaziti delov skeleta. Geološka podlaga na območju cenitve so peščeno prodnati aluvijalni nanosi, na katerih so se razvila distrična rjava tla, srednje globoka.

2.3 PRAVNE ZNAČILNOSTI NEPREMIČNINE

Po vpogledu v elektronsko zemljiško knjigo je ugotoviti, da so parc. št. 3090, 3091, 3092 in 3093 k.o. 716 – Rače v solasti Silve Šlamberger, Ptujška cesta 65, Rače do 2/3 ter Karin Falež, Vilenska cesta 76, Orehova vas in Roberta Šlambergerja, Ptujška cesta 65, Rače, vsakega do 1/6 celote. Pri solastninskem deležu Roberta Šlambergerja je vknjižena hipoteka in zaznamba izvršbe za zavarovanje terjatve v znesku 8.299,55 EUR s pp v korist fizične osebe, hipoteka in zaznamba izvršbe za terjatev v znesku 15.747,91 EUR v korist KBM Fineko d.o.o.- v likvidaciji, hipoteka in zaznamba izvršbe za terjatev v znesku 1.544,51 EUR s pp v korist Zavarovalnice Triglav, Miklošičeva 19, Ljubljana in hipoteka ter zaznamba izvršbe za terjatev v znesku 37.931,26 EUR v korist Nove kreditne banke Maribor d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor. Hipoteke se glede na to, da cenilcu ni znano trenutno stanje terjatev in glede na namen tega poročila pri cenitvi ne upoštevajo.

2.4 ANALIZA PRAVNIH REŽIMOV (NAMENSKA RABA)

Podatke o namenski rabi zemljišča povzemam po spletnem portalu i-Občina, ki zagotavlja verodostojne podatke za vključene občine. Vse obravnavane parcele so po namenski rabi v planskih aktih v območju najboljših kmetijskih zemljišč.

2.5 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnin sem osebno opravil dne 12. 3. 2022.

2.6 ANALIZA MAKROLOKACIJE, GOSPODARSKEGA IN DRUŽBENEGA OKOLJA

Podravska regija naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdno hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi),

plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). 51,6 % vseh prebivalcev, starih nad 15 let, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Število prebivalcev upada, saj pozitivni selitveni prirast ne pokriva negativnega naravnega prirasta.

Mestna občina Maribor leži v SV Sloveniji v središču Zgornjega Podravja in zavzema površino 147 km². V Mestni občini Maribor prebiva 110.904 prebivalcev (statistični podatki, junij 2006). Mesto Maribor se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni;
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščenecv;
- Dravsko - Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj.

Dostop in logistične možnosti

Mesto Maribor leži na križišču dveh panevropskih prometnih koridorjev, to sta koridor 10, Passau - Solun in koridor 3, Milano- Trst – Budimpešta – Kijev. Mariborsko cestno omrežje usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu, železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Maribor leži namreč ob železniški progi Nürnberg – Regensburg – Maribor - Trst (z odcepom za Dunaj, Madžarsko in Hrvaško) in ob železniški progi Maribor - Dravograd. Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca 220 km.

Gospodarstvo

Po podatkih AJPES – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 30.09.2020 registriranih 12.770 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,22% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,76%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

Demografski podatki

Po podatkih, SURS-a je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu septembru 2020 41270 delovno aktivnih prebivalcev, na delovna mesta v občini kot regijskem središču pa jih je gravitiralo 60792 (delovno aktivni po občini delovnega mesta). Povprečne plače v občini ne dosegajo državnega povprečja.

V Občini Rače-Fram je v septembru 2020 bilo 3192 delovno aktivnih prebivalcev, glede na delovno mesto v občini pa jih je bilo le 1691, kar kaže na veliko število delovnih migracij, od tega prav gotovo precejšen del v regijsko središče.

2.7 ANALIZA MIKROLOKACIJE

Obravnavana posest predstavlja kmetijsko zemljišče, ki se nahaja na območju najboljših kmetijskih zemljišč vzhodno od Rač. Dostopna je po asfaltirani občinski cesti (ulici) in le 130 m poljske poti.

3.0 ANALIZA PODATKOV

3.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran, saj je v zakonodajo vključen institut predkupne pravice, ki omejuje nakupe kupcev, ki ne opravljajo kmetijske dejavnosti in kmetijskih zemljišč ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene.

Kriza slovenskega nepremičninskega trga je vplivala tudi na promet s kmetijskimi zemljišči. Ta se je močno zmanjšal predvsem leta 2009, ko je kriza dosegla prvo dno. Nato se je do leta 2013, ko je kriza dosegla drugo dno okrepil in število evidentiranih prodaj je celo preseglo tisto pred krizo. Zanimivo je, da je povprečna cena od začetka krize do leta 2013 zmerno rasla, z izjemo opaznega nihaja navzdol leta 2010, ko smo bili priča vmesni oživitvi stanovanjskega trga. V naslednjih nekaj letih, ko je stanovanjski nepremičninski trg oživel, je promet s kmetijskimi zemljišči zopet zmerno upadel, prav tako so se zmerno znižale tudi cene. Od leta 2015 je spet prisoten trend zmerne rasti cen kmetijskih zemljišč, ki ga gre pripisati predvsem ugodnim splošnim gospodarskim okoliščinam. Prav tako je raslo število kupoprodaj, ki je doseglo vrh leta 2017. Povprečna cena kmetijskega zemljišča leta 2018 je bila na ravni države blizu 1,5 EUR/m² in je v zadnjem letu kazala rahel trend znižanja. Vendar pa je povprečna cena kmetijskega zemljišča na ravni države leta 2019 dosegla rekordni nivo, saj je v primerjavi z letom prej zrasla za 7 odstotkov in se začela približevati meji 1,60 EUR/m². V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena višja za 11 odstotkov. Posplošeno lahko rečemo, da je v zadnjem desetletju trg kmetijskih zemljišč relativno stabilen, povprečna cena pa z določenimi vmesnimi nihaji navzdol kaže trend zmerne rasti.

Povprečna cena na Štajerskem je v zadnjih petih letih sprva sledila slovenskemu povprečju, v zadnjih letih pa je rasla bistveno hitreje in je ob nekoliko manjšem številu transakcij znašala v letu 2019 (kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov) 1,72 EUR za m².

Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč več ali manj ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih. Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč je na Pomurskem območju, ki predstavlja najbolj agrarno območje v državi in kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja. V obdobju od leta 2015 do 2019 smo na Pomurskem območju evidentirali 30 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledilo je Štajersko območje s 16-odstotnim deležem vseh kupoprodaj, Dolenjsko s 13-odstotnim itn.

(Vir: Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS)

Povprečne cene so glede na prej navedeni obseg dobra ocena nivoja cen kmetijskih zemljišč za obravnavano območje. Vendar pa so tudi zgolj in nič več kot to. Gibanje cen je namreč precej odvisno razmer na lokalnih trgih, torej od lokacije oz. celo od mikrolokacije. Na nekaterih območjih npr. v tem trenutku še ne moremo govoriti o rasti cen (ožje primestno območje Maribora, večji del Kozjaka in Slovenskih goric). Drugače je na območju južno oz. jugovzhodno od Maribora, na Dravskem polju, kjer cene kažejo trend rasti, intenzivnost rasti pa je spet zelo različna na posameznih lokacijah. Za ožje območje, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina, lahko rečemo, da gre za stabilen nivo cen in zelo zmerno rast, le nekaj km južneje oz. jugovzhodno od tu pa je bila rast v zadnjem obdobju znatna.

3.2 NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA

Načelo najboljše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni sedanji vrednosti na dan vrednotenja oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemljišča. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe oceniti naslednje dejavnike:

- preveriti obstoječe predpise glede možnosti uporabe zemljišča in oceniti logično verjetne spremembe le teh;
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča;
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav;
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost nepremičnine;
- oceniti optimalno uporabo nepremičnine.

MSOV navajajo, da določitev najgospodarnejše rabe vključuje premislek. Osnove zahteve, ki

sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

- ⇒ Fizično možna in urbanistično sprejemljiva je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem
- ⇒ Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti v območjih kjer so sprejeti
- ⇒ Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna ne pojmujemo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna pa lahko vseeno zahteva pojasnilo cenilca, ki utemelji zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten
- ⇒ Finančno izvedljiva: potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi primeri je najgospodarnejša raba
- ⇒ Uporabo ki da najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča določimo na podlagi študije alternativne uporabe zemljišča.

Glede na lokacijo obravnavane nepremičnine in obstoječe planske akte ocenjujem, da je uporaba zemljišča kot kmetijskega zemljišča na tej lokaciji edina možna in dopustna. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporaba zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

3.3 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

Način primerljivih prodaj predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilec ocenjuje tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizira dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize izbere primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjuje vrednost ocenjewane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja. Pri tem mora upoštevati tudi razmere na trgu nepremičnin.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu in
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem cenilec primerljivi nepremičnini prilagodi ocenjevano. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini. Pri tej metodi dobi cenilec neposredno tržno vrednost nepremičnine, to je vrednost po kateri naj bi se nepremičnina na trgu prodala.

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Na obravnavanem območju je povpraševanje relativno visoko, znatno je tudi število realiziranih transakcij. Za ožje območje je v zadnjem obdobju torej na voljo reprezentativen nabor podatkov, ki omogoča realno oceno tržne vrednosti kmetijskega zemljišča na ožjem območju.

Pri cenitvi sem pridobil, pregledal ovrednotil in upošteval podatke iz evidence trga nepremičnin. Osnovni podatki o poslih za kmetijska zemljišča na najožjem območju v zadnjem obdobju so prikazani v naslednji preglednici:

Realizirane prodaje/ponudbe (Vir: MKGP):

datum	k.o.	parc	NR	izmera	vrednost EUR	vr./m2
15.4.2021	Podova	962		3287	8546	2,60
4.5.2021	Rače	831		4280	10700	2,50
8.5.2021	Podova	676/15		2688	6317	2,35
13.5.2021	Rače	1024		8466	22012	2,60
5.7.2021	Rače	1125		2302	5985	2,60
10.7.2021	Ješenca	1178,1179,1177/1		13619	37000	2,72
29.10.2021	Hotinja vas	567		3325	8313	2,50
5.11.2021	Podova	629/36,488/5,1155/5		11301	30000	2,65
16.11.2021	Rače	1169,1330,1335	1KZ	9438	42471	4,50

Izmed razpoložljivih podatkov o poslih s kmetijskimi zemljišči za območje cenitve sem za primerjalno analizo izbral le posle z zemljišči v čim ožjem območju. Kot je razvidno iz preglednice, gre v pretežnem delu za primerljive, pa tudi precej večje površine. Cene na enoto so precej izenačene, izstopa zadni posel. Nabor podatkov v zgornji tabeli je dovolj širok, da jih je vsekakor potrebno upoštevati, prav tako gre za aktualne podatke, ki izkazujejo sedanje stanje na trgu.

Primerjalna zemljišča/posli:

Zemljišče št. #1:

Opis zemljišča: Parcela leži na območju kmetijskih zemljišč med naseljema Podova in Brunšvik. Dostopna je po 260 m poljske poti, ki poteka preko sosednjih parcel in se navezuje na občinsko cesto Podova-Brunšvik, dostop je torej zelo dober. Od obravnavanega zemljišča je oddaljena 2,25 km zračne črte.

Zemljišče št. #2:

Parcela leži na območju kmetijskih zemljišč vzhodno od naselja Rače, dostopna je po 500 m makadamske ceste, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Od ocenjevanega zemljišča jo loči 1,2 km zračne črte.

Zemljišče št. #3

Parcela leži zahodno od naselja Podova, dostopna je po 500 m makadamske ceste, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Od obravnavanega zemljišča je oddaljena 1,9 km zračne črte.

Zemljišče št. #4:

Parcela leži vzhodno od naselja Rače, na območju kmetijskih zemljišč med Račami in Brunšvikom, dostopno je po 230 m poljske poti, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 1,58 km zračne črte.

Zemljišče št. #5:

Parcela leži vzhodno od naselja Rače, dostop je po poljski poti in makadamski cesti v dolžini 300 m, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 850 m zračne črte.

Zemljišče št. #6

Parcele ležijo ob jugovzhodnem robu naselja Ješenca in predstavljajo enoten posestni kos pravilne oblike v njivski rabi. Dostop je urejen neposredno s krajevne ceste v naselju, do katere vodi le 70 m poti. Od obravnavanega zemljišča je posestni kos oddaljen 1,96 km zračne črte.

Zemljišče št. #7:

Opis zemljišča: Parcela leži na območju kmetijskih zemljišč južno od naselja Orehova vas, dostopna je po poljski poti, ki se po 250 m navezuje na asfaltirano krajevno cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 1,76 km zračne črte.

Zemljišče št. #8:

Parcele predstavljajo posestni kos zahodno od naselja Podova, dostopen po makadamski cesti v dolžini 1 km, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 1,72 km zračne črte

Zemljišče št. #9:

Parcele ležijo v dveh posestnih kosih na dveh različnih lokacijah ob naselju Rače, prvi je vzhodno od naselja, drugi, večji, južno od naselja, dostop je po poljski poti, max. Dožine 320 m, ki se navezuje na asfaltirano lokalno cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 480 oz. 670 m zračne črte.

Prilagoditev cen primerljivih nepremičnin: Največji vpliv na ceno ima lokacija zemljišča, v tem smislu je bilo priznati boljši položaj zemljišč, ki predstavljajo širšo ohišnico; v manjšem obsegu upoštevam tudi razlike v boniteti (kvaliteta). Glede ostalih elementov prilagoditev ne opravi, razen v dveh primerih, saj ocenjujem, da niso potrebne. Razlike glede vpliva velikosti pri prometu niso statistično značilne. Korekcije glede na čas prodaje niso bile potrebne, saj gre za podatke o poslih v zadnjem letu. Podatki o nepremičninah, ki so bile predmet poslov, so verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno

vrednost na osnovi transakcijskih vrednosti nepremičnin po kriteriju prilagoditve.

Prilagoditev cen primerljivih nepremičnin:

	prim. z. 1	prim. z.2	prim. z. 3	prim. z.4	prim. z.5
k.o.	723	716	723	716	716
parc. št	962	831	676/15	1024	1125
leto	2021	2021	2021	2021	2021
površina m2	3287	4280	2688	8466	2302
boniteta	67	50	67	55	50
dostop/oddalj.nas	asfalt ,pp260m	asfalt, mak500m	asfalt,mak.500m	asfalt, pp.230m	asfalt,pp-mak300m
vrsta zem.-plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
vrsta rabe	njiva	njiva	njiva	njiva	njiva
nagib (st.)	/	/	/	/	/
faktor lokacije	7	5	5	7	7
koriščenje z.(bonit.)	0	0	0	0	0
dostop do zemljišča	0	0	0	0	0
oblika zemljišča	0	0	0	0	0
velikost zemljišča	0	0	0	0	0
kvalitet zem (bonit.)	0	3	0	3	3
čas prodaje	0	0	0	0	0
pogoji prodaje	0	0	0	0	0
vpliv vira podatkov	0	0	0	0	0
realiz.prod.EUR/m2	2,60	2,50	2,35	2,60	2,60
povpr.f. prilagoditve	0,07	0,08	0,05	0,1	0,1
PRIM.VR. EUR/M²	2,78	2,70	2,47	2,86	2,86

	prim. z. 1	prim. z.2	prim. z. 3	prim. z.4	ocen. z.
k.o.	722	707	723	716	716
parc. št	1178,1179,1177/1	567	629/36,488/5,115 5/5	1169,1330,1335	1075
leto	2021	2021	2021	2021	2022
površina m2	13619	3325	11301	9438	4082
boniteta	55	47	30,35	(55) 81	81
dostop/oddalj.nas	asfalt	asfalt,pp250m	asfalt,mak.1km	asfalt,pp do320m	asfalt
vrsta zem.-plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
vrsta rabe	njiva	njiva	njiva	njiva	njiva
nagib (st.)	/	/	/	/	/
faktor lokacije	0	5	7	0	
koriščenje z.(bonit.)	0	0	0	0	
dostop do zemljišča	-2	0	0	0	
oblika zemljišča	0	2	0	0	
velikost zemljišča	0	0	0	0	
kvalitet zem (bonit.)	3	3	4	0	
čas prodaje	0	0	0	0	
pogoji prodaje	0	0	0	0	
vpliv vira podatkov	0	0	0	0	
realiz.prod.EUR/m2	2,72	2,50	2,65	4,50	
povpr.f. prilagoditve	0,01	0,1	0,11	0	
PRIM.VR. EUR/M²	2,74	2,75	2,95	4,50	2,96
IZBIRA VR.EUR/m²					2,96

Ocenjena vrednost obravnavanih nepremičnin znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 21. 3. 2022:

k.o.	parc. št.	dej. vrsta rabe	površina m ²	št. točk	EUR/m ²	skupaj EUR
Rače	3090	njiva, sad.	1328	75	2,96	3.926,49
Rače	3091	njiva	232	75	2,96	685,95
Rače	3092	njiva	2435	75	2,96	7.199,55
Rače	3093	nj, poljska pot	87	75	2,96	257,23

Skupna ocenjena vrednost obravnavanih nepremičnin po primerjalni metodi znaša 12.069,22 EUR

3.4 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki prinašajo dohodek oziroma donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina, namreč najprimerneje ocenimo njeno vrednost.

Z na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- multiplikator bruto najemnine – predstavlja razmerje med prodajno ceno in potencialnim prihodkom ali efektivnim prihodkom
- celotna stopnja kapitalizacije – če je na razpolago dovolj veliko število prodaj primerljivih posesti, lahko celotno stopnjo kapitalizacije izračunamo neposredno iz tržnih podatkov. Uporabi se neposredna kapitalizacija, načrtovani dobiček pa se iz rednega poslovanja spremeni v oceno tržne vrednosti
- metoda diskontiranja bodočih donosov – sedanja vrednost nepremičnine se dobi tako, da se diskontira projekcija bodočih donosov za načrtovano obdobje in iztržek od bodoče prodaje po načrtovanem obdobju.

Dohodkovni pristop prinašajo tudi Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, sprejete na Združenju SIC kmet. Tržne cene zemljišč se gibljejo proti rentni vrednosti, to je vrednosti, ki predstavlja kapitalizirani relativni čisti dobiček in predstavlja osnovo za odločitev tudi morebitnemu investitorju.

Ocena vrednosti zemljišča po dohodkovnem načinu izhaja:

- iz realno načrtovanega dohodka, ki bi ga lahko konkretno zemljišče prinašalo na letni ravni;
- iz realno načrtovane oz. primerne stopnje donosa;
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega zemljišča,
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (lokacija, oblika parcele, koriščenje zemljišča, dostop..).

Dohodek: Osnova za cenitev je razširjena modelna kalkulacija vrednosti proizvodnje in stroškov, ki upošteva povprečno setveno sestavo in povprečne odkupne cene kmetijskih pridelkov in je vključena v zgoraj navedene smernice. Za zadevno (primestno) območje znaša vrednost proizvodnje za najboljše njivsko zemljišče 0,5262 EUR/m², relativni čisti dohodek pa 0,1879 EUR/m², relativni čisti dobiček pa 0,0564 EUR/m², kot je razvidno iz naslednjega izračuna:

setveni kolobar	delež	pridelek kg/m ²	cena EUR/kg	vrednost EUR	proizvodni+fiksni stroški %	EUR	RČ dohodek EUR	RČ dobiček EUR
pšenica	0,2000	0,8000	0,1810	0,0290	0,6900	0,0200	0,0090	0,0027
naknadni. p.	0,2000	3,0000	0,0120	0,0072	0,7000	0,0050	0,0022	0,0006
koruza	0,3400	1,2000	0,1700	0,0694	0,8600	0,0596	0,0097	0,0029
vrtnine	0,0600	3,8000	0,3100	0,0707	0,7500	0,0530	0,0177	0,0053
krompir	0,1700	3,8000	0,3500	0,2261	0,7300	0,1651	0,0610	0,0183
oljnice	0,0600	0,3500	0,4500	0,0095	0,7600	0,0072	0,0023	0,0007
TDM	0,1700	1,1000	0,1100	0,0206	0,5600	0,0115	0,0091	0,0027

subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
skupaj	1,0000			0,4999		0,3214	0,1785	0,0535
Skupaj/ 100 b.t.				0,5262		0,3384	0,1879	0,0564

Pri cenitvi upoštevam 2,5 % pričakovani donos – donos je stabilen, gre pa za območje, kjer je trg sicer aktiven, vendar nekoliko neuravnotežen - manjko na strani ponudbe. Temu primerna pa je tudi likvidnost naložb v nakup zemljišč. Podatki o boniteti ocenjevanih zemljišč so posledica prevedbe in po moji poceni ne izkazujejo najboljše dejanskega stanja (zemljišče je izenačeno, boniteta pa precej razpršena), zato pri izračunu vzamem podatek iz prikaza območij enake bonitete, ki ga vodi geodetska uprava..

Osnovna vrednost kmetijskega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša glede na vpliv ekonomskih dejavnikov v spodaj navedenem razponu:

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

V danem primeru upoštevam ekonomske dejavnike v naslednjem obsegu:

- za lokacijo 25%, dostop 10%, način koriščenja 10%, velikost in oblika 10%, skupaj 55 %.

Obrazložitev: lokacija – posestni kos je na dobri lokaciji v neposredni bližini naselja; dostop je dober; glede na način koriščenja / rabo zemljišča (delno vrt) upoštevam dodatne točke; prav tsako jih je upoštevati tudi glede velikosti in oblike.

V nadaljevanju je prikazan izračun vrednosti kmetijskega zemljišča z uporabo dohodkovne metode. Pri tem upoštevam vrednost relativnega čistega dobička iz prikazane kalkulacije osnovne vrednosti. Izračun je naslednji:

$$\text{Rentna vrednost} = \text{RČ dobiček} \times \text{št. točk} \times 0,01 \times \text{ED}/0,0p$$

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ:

Ocenjena vrednost zemljišč po na donosu zasnovanem načinu na dan 21. 3. 2022 je naslednja:

k.o.	parc. št.	dej. vrsta rabe	površina m ²	št. točk	EUR/m ²	skupaj EUR
Rače	3090	njiva, sad.	1328	75	2,62	3.482,81
Rače	3091	njiva	232	75	2,62	608,44
Rače	3092	njiva	2435	75	2,62	6.386,03
Rače	3093	nj, poljska pot	87	75	2,62	228,17

Skupna ocenjena vrednost po metodi donosa znaša 10.705,45 EUR.

4.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST; IZVID IN MNENJE

4.1 KONČNA USKLADITEV

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti zemljišča je s to metodo prinesla vrednost, ki za ocenjevanje nepremičnine predstavlja realno vrednost, ki bi jo bilo mogoče doseči ob trenutnem stanju na trgu. Ocenjeno je zemljišče, kot bi bilo prazno, pripravljeno za najboljšo uporabo.

5.0 FOTOGRAFIJE



Vrednost na donosu zasnovanem načinu– njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, ki jih lahko nepremičnina prinaša. Pri ocenitvi so bile uporabljene Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, sprejete na Združenju SIC kmet., kot način dohodkovnega pristopa za vrednotenje kmetijskih zemljišč kot osnovnega sredstva, ki se ne amortizira.

→ Način tržnih primerjav 12.069,22 €
 → Na donosu zasnovan način 10.705,45 €

4.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Ocenjeni vrednosti po tržnem pristopu in po načinu donosa se razlikujeta, vendar ne bistveno..Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, ob upoštevanju stanja zemljišč in tržnih razmer, z upoštevanjem povedanega in glede na v poročilu vsebovane omejitvene pogoje, ocenjujem, da je za končno oceno vrednosti vzeti tisto, ki je ugotovljena na podlagi primerjalne metode, ki ima prednost pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin. Ocenjena vrednost obravnavanih parcel torej znaša skupaj 12.069,22 EUR, Ocenjujem, da vrednost posameznih deležev ustreza matematično izračunanemu delu celote in pri oceni vrednosti deleža, posebej glede na režim prometa in institut predkupne pravice, ni potrebno upoštevati morebitnega diskonta. Ocenjena vrednost deleža do 1/6 nepremičnin tako znaša 2.011,54 EUR.

Ocenjena tržna vrednost parc. št. 3090, 3091, 3092 in 3093 k.o. 716 – Rače
na dan 21. 3. 2022 znaša:

12.069,22 EUR

Ocenjena tržna vrednost solastninskega deleža dolžnika Roberta Šlambergerja do 1/6 celote na parc. št. 3090, 3091, 3092 in 3093 k.o. 716 – Rače na dan 21. 3. 2022 znaša:

2.011,53 EUR

oz. po posameznih parcelah:

k.o.	parc. št.	površina m ²	skupaj EUR	vr.deleža R. Šlambergerja (1/6)
Rače	3090	1328	3.926,49	654,41
Rače	3091	232	685,95	114,33
Rače	3092	2435	7.199,55	1.199,92
Rače	3093	87	257,23	42,87

Maribor, 21. 3. 2022



Cenilec:
Peter Fajdiga

6.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

Viri:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem,
- Internetne strani (Geodetska uprava RS, zemljiška knjiga, evidenca trga nepremičnin, e-uprava, nepremičninska podjetja,....)
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč -3 (kolobarji); UO Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, maj 2017

LITERATURA:

- Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednosti nepremičninskih pravic, Ljubljana, 2007;
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, Damjan Jerič et al., Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Ljubljana, 2011
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin.

ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 65/08);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin - ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007-odločba US, 106/2010-ZDoh, 47/2012-ZUKD-1A)
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Ur. list RS št. 87/02);
- Zakon o urejanju prostora-2 (ZUreP-2) (Ur. list RS, št. 61/17)),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011– ZKZ-UPB2, 58/2012, 27/2016)
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/2008)
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/2008)

STANDARDI:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV (International valuation standards committee, 2003, 2005, 2007, 2011, 2013, 2017, 2021);
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10 in 91/12)
- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin (Ur. list RS št. 56/01,106/13,18/14,22/14);
- Slovenski računovodski standardi 2001 – SRS1 (Ur. list RS št. 107/01)
- Kodeks ravnanja in obnašanja sodnih izvedencev, sodnih cenilcev in sodnih tolmačev.

7.0 IZJAVA CENILCA

IZJAVA CENILCA

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;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam osebnih sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost 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 opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet poročila;
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec kmetijske stroke in svoje delo opravljam v skladu z MSOV.

Maribor, 21. 3. 2022



Cenilec:
Peter Fajdiga