

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC
KMETIJSKE STROKE
MARKO BLAŽIČ *univ.dipl.ing.agr.*
Miren 158
5291 Miren
TEL. 05 39 54073

CENITVENO POROČILO

O VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

VL 182999/2013

Miren, december 2020



Po sklepu Okrajnega sodišča v Novi Gorici po okrajnem sodniku Milanu Petku v izvršilni zadevi **VL 182999/2013** upnice IRENA KOMAR, Renški Podkraj 64, Renče, ki jo zastopa Odvetniška družba Mihelj in Barbič, o.p. d.o.o., Prvomajska ulica 28a, Nova Gorica, zoper dolžnika MATEJ ŽIGON, Žigoni 24, Renče, ki ga zastopa ta Pavel Djurković in Mirjana Djurković iz Kopra, zaradi izterjave 44.760,63 EUR s pp, zaradi ogleda kmetijskih zemljišč, ki sem ga opravil dne 10.12.2020 v prisotnosti sodnega cenilca Vičič Stojana in g. Žigona, sestavljam sledeči zapisnik o cenitvi kmetijskih zemljišč.

PREDMET CENITVE :

Parcela št. 1220/2 boniteta 78 1271 m²

Parcela k.o. Renče (2322)

NAMEN CENITVE : Namen ocenjevanja je ocena vrednosti pravic na nepremičninah, ki so predmet cenitve, za namen izvršbe. Za podlago vrednotenja uporabljam primerljive prodaje in kapitalizacijo dohodka.

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2020 zaradi izvršbe.

Predvsem pomemben je predmet ocenjevanja - nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic. Zato definicije pojmov povzemamo po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajamo:

· Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. V obravnavanem primeru ocenjujemo celoten sveženj nepremičninskih pravic.

· V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2020 je tržna vrednost 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,

- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

SEZNAM KLJUČNIH POJMOV

Sredstvo ali sredstva: *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot *sredstvo*, skupina *sredstev*, obveznost, skupina obveznosti ali skupina *sredstev* in obveznosti.

Naročnik: izraz *naročnik* se nanaša na osebo, osebe ali organizacijo, za katere se izvaja ocenjevanje vrednosti. To lahko vključuje zunanje *naročnike* (tj., kadar *ocenjevalca vrednosti* najame neka tretja stranka kot *naročnik*) in tudi notranje *naročnike* (tj., kadar se ocenjevanje vrednosti izvaja za delodajalca).

Pravna ureditev: izraz *pravna ureditev* se nanaša na zakonsko in s predpisi urejeno okolje, v katerem se izvaja posel ocenjevanja vrednosti. To na splošno vključuje zakone in predpise, ki jih določajo vlade (npr. države, regije in občine), ter glede na *namen* tudi pravila, ki jih postavljajo določeni regulatorji (npr. bančni organi in regulatorji vrednostnih papirjev).

Namen: izraz *namen* se nanaša na razlog(-e) za ocenjevanje vrednosti. Med običajnimi *nameni* so (med drugim) finančno poročanje, davčno poročanje, podpora sodnim sporom, podpora poslom in podpora pri posojilnih odločitvah.

Predmet ocenjevanja vrednosti ali ocenjevano sredstvo: izraza se nanašata na *sredstvo* ali *sredstva*, katerih vrednost se ocenjuje v določenem poslu ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevalec vrednosti: *ocenjevalec vrednosti* je posameznik, skupina posameznikov ali podjetje s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti. V nekaterih pravnih redih potrebuje *ocenjevalec vrednosti* licenco za začetek dela.

Teža: izraz *teža* se nanaša na količino zanašanja na določen znak vrednosti pri ugotavljanju vrednosti (npr., če se uporablja ena sama metoda, ima ta 100-% *težo*).

Tehtanje: izraz *tehtanje* se nanaša na postopek analiziranja in usklajevanja različnih kazalnikov vrednosti, zlasti iz različnih metod in/ali načinov ocenjevanja. Ta postopek pa ne vključuje določanja povprečja vrednosti, ki ni sprejemljivo.

Pravice na nepremičninah: navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni *pravni ureditvi*, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti *pravice na nepremičnini mora ocenjevalec vrednosti* dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje.

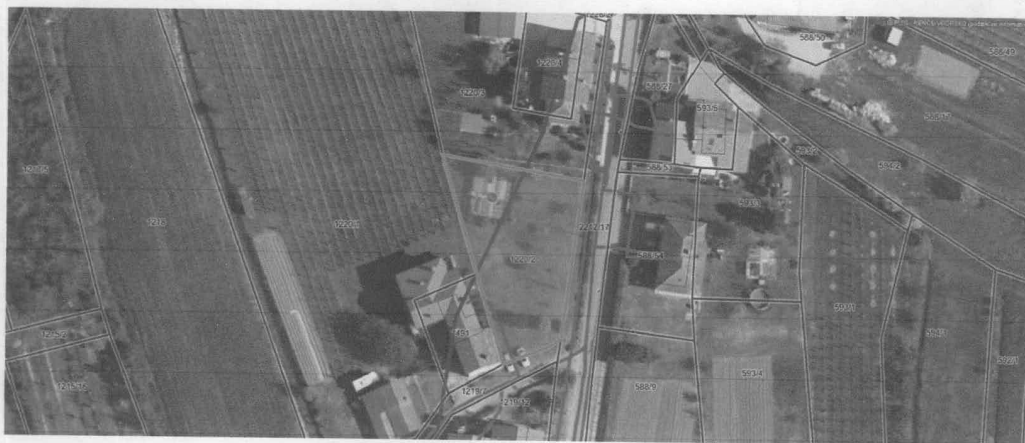
Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

LASTNIK ZEMLJIŠČA : MATEJ ŽIGON, Žigoni 24, Renče

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :

Parcela št. 1220/2 k.o. Renče leži ob lokalni cesti skozi vas Žigoni in je iz nje tudi direktno dostopna. Površina zemljišča je ravna, v naravi pretežno travnik, deloma vrt. Na treh straneh meji z ureditvenim območjem. Po parceli poteka vodovod in komunikacijski priključek.



Po potrdilu o namenski rabi zemljišča št. 35170-119/2020-2 z dne 11.11.2020 izdanega s strani Občine Renče -Vogrsko je parcela pretežno opredeljena kot kmetijsko zemljišče (K1) – 97,47% in deloma kot območje stavbnih zemljišč.

Parcela spada v varovalni pas elektronskih komunikacij in varovalni pas vodovoda – primarno omrežje.

Na parceli je vpisano dosmrtno uživanje zemljišča, vendar je po besedah g. Žigona gospa umrla pred več leti (15-20let).

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:

Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in vrednostno predstavljajo nekaj manj kot 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda oziroma 8,6 milijarde evrov.

V Sloveniji je trg kmetijskih zemljišč delno reguliran, saj zakonodaja zanje določa javno objavo prodajnih ponudb in predkupno pravico subjektov s statusom kmeta. Na tak način se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in kmetijskih zemljišč ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene in so za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Taka regulacija omogoča konkurenco kmetov za kmetijska zemljišča, ki se bodo kot taka tudi dejansko uporabljala.

V poročilu kmetijska zemljišča obravnavamo po regionalnih analitičnih območjih, ker na povpraševanje in ponudbo na trgu kmetijskih zemljišč najbolj vplivajo regionalni dejavniki, kot so mikro klima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja urbanizacije in podobno.

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, Posavsko z 9-odstotnim, Osrednjeslovensko z 8-odstotnim, Savinjsko s 7-odstotnim, Notranjsko in Goriško s po 5 odstotnim in Gorenjsko s 3-odstotnim. Razmeroma velika gostota kupoprodaj kmetijskih zemljišč je bila glede na majhnost območja tudi na Obalnem območju, medtem ko je bilo število kupoprodaj na ostalih regionalnih območjih skromno.

PREGLEDNICA :

Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018	2019
20Velikost vzorca	2.948	2.922	3.043	3.107	3.037
Povprečna cena (€/m ²)	1,41	1,44	1,51	1,46	1,56
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5.200	5.200	5.400	5.500	5.600

Od leta 2015 je prisoten zmeren trend rasti površin prodanih kmetijskih zemljišč. V primerjavi z letom 2015 so se leta 2019 v povprečju prodajala za 8 odstotkov večja kmetijska zemljišča.

Kmetijska zemljišča v Sloveniji so lani dosegla rekordno ceno. Povprečna cena kmetijskega zemljišča na ravni države je leta 2019 v primerjavi z letom prej zrasla za 7 odstotkov in se začela približevati meji 1,60 €/m². V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena višja za 11 odstotkov.

Kot po navadi je bila tudi lani statistično najvišja cena kmetijskih zemljišč na Obalnem območju, čeprav tam zemlja ni najustreznejša za klasično kmetijsko proizvodnjo. Povprečna cena kmetijskih zemljišč v zadnjih petih letih je na Obali znašala 5,60 €/m². Deloma je tako visoka cena posledica tega, da iz statističnih vzorcev ni mogoče povsem izključiti špekulativnih nakupov zemljišč in nakupov relativno dražjih trajnih nasadov (vinogradi in oljčniki), deloma pa zaradi na splošno visokih cen zemljišč na Obali. Paradoksalno so cene kmetijskih zemljišč na Pomurskem območju, kjer so pogoji za kmetijstvo najboljši, tradicionalno med najnižjimi v državi, kar gre pripisati daleč največji ponudbi kmetijskih zemljišč in tudi na splošno nizki ravni cen zemljišč oziroma nepremičnin na tem območju. Je pa na rast slovenskih cen kmetijskih zemljišč v zadnjih štirih letih najbolj odločilno vplivala prav rast cen na Pomurskem območju, natančneje v najbolj kmetijskem delu Prekmurju, ki je bila rekordna.

Cene zemljišč, ki so namenjena kmetijski proizvodnji, so bile v zadnjih petih letih nad slovenskim povprečjem na Gorenjskem območju (povprečna cena okoli 4,00 €/m²), na Osrednjeslovenskem območju (2,00 €/m²), Goriškem območju (1,80 €/m²) in Savinjskem območju (1,70 €/m²). Na Štajerskem so bile enake slovenskemu povprečju (1,50 €/m²). Najnižje so bile cene kmetijskih zemljišč na Notranjskem (povprečna cena okoli 0,80 €/m²), pod povprečjem pa še v Posavju (1,00 €/m²), Pomurju (1,10 €/m²) in na Dolenjskem (1,20 €/m²). Podatki o povprečnih cenah za Koroško in Kras so zaradi premajhnih vzorcev le statistično informativnega značaja.

	2015	2016	2017	2018	2019
GORIŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	108	127	143	156	150
Povprečna cena (€/m ²)	1,57	1,77	2,11	1,67	2,03
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.200	3.500	4.400	4.500	4.300
KRAŠKO OBMOČJE					
Velikost vzorca	41	92	76	51	63
Povprečna cena (€/m ²)	1,03	1,14	1,33	1,71	1,27
Povprečna površina zemljišča (m ²)	4.400	3.300	4.600	2.700	3.800
OBALNO OBMOČJE					
Velikost vzorca	64	71	78	59	48
Povprečna cena (€/m ²)	4,03	6,11	5,64	6,34	5,90
Povprečna površina zemljišča (m ²)	2.200	1.900	2.100	2.500	3.000

PRIMERLJIVE PRODAJE :

Za kmetijska zemljišča sem vzel sledeča izhodišča:

- Prodaje zadnjih 3 let
 - Občine Miren - Kostanjevica, Renče – Vogrsko, Nova Gorica
 - K.o. Miren, Orehovlje, Bilje, Bukovica, Renče, Vogrsko, Prvačina
 - Prodaje od 1.000 € do 100.000 €
 - Površine od 0 m² do 5.000 m².
1. Vse prodaje:
 - ŠP = 67 (število prodaj)
 - PC = 8.927,07 € (povprečna prodajna cena)
 - P = 2.594,85 m² (povprečna površina)
 - C = 2,48 €/m² (povprečna cena).
 2. Po izločitve solastnih prodaj:
 - ŠP = 54
 - PC = 8.627,06 €
 - P = 2.205,09 m²
 - C = 3,91 €/m²

STANDARD VREDNOSTI

V cenilnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v transakcijo. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajno za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katero niso vplivali posebni pogoji financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji stroški ali obveznosti nastali v teku transakcije.

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Splošni omejitveni pogoji

- *V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani zastopnika lastnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov v katerih se nahaja ocenjevana in primerljive posesti.*
- *Informacije in podatki pridobljeni za izdelavo tega poročila so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost.*
- *Posest je vrednotena kot da ni obremenjena z dolgovi*
- *Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta*
- *Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez pisne privolitve cenilca*
- *Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni to vzajemno dogovorjeno*

IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije pridobljeni za izdelavo tega poročila so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize mnenja in sklepe
- nimam niti sedanjega niti bodočega pričakovanega interesa do lastnika nepremičnin niti do naročnika cenitvenega poročila (njihovih kapitalskih deležev oziroma drugih poslovnih sodelovanj) zaradi katerih bi bil lahko podan dvom v nepristransko ocenitev nepremičnin
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči

CENITEV ZEMLJIŠČA :

Cenitev je izdelana upoštevaje lego zemljišča, dostop in lastnosti tal

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17)

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2 Ur. list RS št. 61/17),

Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur.l. SRS št.36/84),

Katalog kalkulacij (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva), Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. l. SRS 56/2001)

cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije,

Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2020

Goriško- ravninski predel:							
kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.
kultura	%	kg/m2	€/kg	€	%	€	€
pšenica	20	0,80	0,200	0,032	69%	0,022	0,010
naknadni p.	po strninah	3,00	0,054	0,026	70%	0,018	0,008
koruza	32	1,10	0,160	0,056	86%	0,048	0,008
krompir	18	3,80	0,200	0,137	73%	0,100	0,037
vrtnine	14	3,60	0,480	0,242	75%	0,181	0,060
TDM	16	1,20	0,110	0,021	56%	0,012	0,009
Skupaj	100			0,514	74,27%	0,382	0,132

IZRAČUN VREDNOSTI S KAPITALIZACIJO DONOSA

Parcela št. 1220/2

- letni rač.dohodek 0,132 EUR/m²
- boniteta 78
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 45%
- stopnja kapitalizacije 3 %
- ugodnost lokacije 2,0
- neto površina 1271 m²

$$V_p = 0,132 \text{ EUR/m}^2 * 78 * 0,01 * 1,45/0,03 * 2,0 * 1271 \text{ m}^2 = 12.650,00 \text{ EUR}$$

Vrednost dela parcele znaša po mojem mnenju 12.650,00 EUR.

Miren 26.12.2020

