



JASENKA KERIC
Sodni cenilec kmetij in kmetijskih zemljišč
Cankarjeva 41
9000 Murska Sobota

Datum : 08.08.2021

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno)
.....**09-08-2021**.....izvodih z (s)
.....prilagam.....
Poslana po pošti priporočeno na recept dne
.....št. R.....
Pisanje je taksirano s.....EUR v kolkih
kolikov je premalo za.....EUR pisanje
prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)
CENITVENO POROČILO podpis pristojne sodne osebe:

ZADEVA : sklep št. VL 12104/2019

PREDMET CENITEVE: izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča parc. št.
659/1,659/2,683/1 in 683/2 , k.o. 32-Nuskova

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Murski Soboti pristop št. VL 12104/2019 ,
I 77/2017-151

S zgoraj citiranim sklepom Okrajnega sodišča v Murski Soboti sem zadolžena, da opravi
ogled kmetijskih zemljišč in ugotovim tržno vrednost in sicer parc.št. 659/1,659/2,683/1 in
683/2 k.o. 32- Nuskova , last Marjan Marič , Sveti Jurij 14/B - do celote 1/1.
Pri vseh parcelah je knjižena hipoteka in zaznamba izvršbe.

Ogled zemljišča sem opravila dne 06.08.2021 ob 10 uri. Prizadete stranke so bile vabljeni in
se ogleda niso udeležile . Gospa Samanta Herbaj se je opravičila , da se ne more udeležiti
skupnega terenskega ogleda.

Predmet cenitve: Kmetijsko zemljišče

k. o. 32- Nuskova :

Parc. št.	raba	Površina m2	Bonitetne točke	ID
659/1	Kmet. zem.	866	69	7148273
659/2	Kmet.zem.	49	69	7148272
683/1	Kmet.zem.	2392	71	7148286
683/2	Kmet. zem.	91	71	7148287

IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da :

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti kmetijskega zemljišča;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti;
- v poročilu so prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter

prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so pravilni;

- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;

- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;

- nisem v zadnjih treh letih opravljala ocene vrednosti ali škode na nepremičnini, ki je predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti.

OMEJITVENI POGOJI

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- naročnik cenitve jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice do javne objave, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez privolitve cenilca;
- nepremičnina je ocenjena kot, da ni obremenjena z dolгови;
- cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.

UPORABLJENI PREDPISI

- MOSV 2020 - Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti;
- Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur. list RS št. 48/2018);
- smernice za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v letu 2021 ZISC-kmet.

UPORABLJENI VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

Za oceno vrednosti sem uporabila sledeče vire podatkov in informacije :

- spletni portal e-Prostor (vpogled v zemljiški kataster)
- spletni portal e-Sodstvo (vpogled v zemljiško knjižno stanje nepremičnine)
- potrdilo o namenski rabi ni pridobljeno
- spletni portal Občine
- ogled na kraju samem

OPIS POSTOPKA OCENJEVANJA

Pri izvedbi ocene vrednosti so bile opravljene sledeče aktivnosti :

- Pregled dokumentov ter drugih podatkov in informacij v zvezi z obravnavano nepremičnino :
- Proučeni so bili vplivi, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnine, veljavni predpisi o uporabi zemljišč , razmere na trgu nepremičnin, fizična prilagodljivost nepremičnine, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnine;
- Zbrani so bili ustrezni podatki o primerljivih prodajah, ki so primerni za oceno vrednosti;
- Opravljena je bila analiza trga nepremičnin na ocenjevanem območju ;
- Opravljen je bil ogled ocenjevane nepremičnine .

UGOTOVITVE NA TERENU

Parc.št. 659/1, k.o. 32-Nuskova v izmeri 866 m² , je kmetijsko zemljišče , ki je v naravi oskrbovan travnik. Parcela ima dostop po parceli 659/2 k.o. Nuskova . Po prostorskih občinskih aktih je zemljišče opredeljeno, kot kmetijsko območje .Zemljišče je po dejanski rabi in namenskimi rabi kmetijsko zemljišče . V naravi gre za travnik male površine in povprečne sestave travne ruše.

Parcela št. 659/2 , k.o. 32- Nuskova v izmeri 49 m² , je kmetijsko zemljišče , ki je v naravi oskrbovan travnik. Parcela ima primeren dostop in je po prostorskih občinskih aktih opredeljena, kot kmetijsko območje . Zemljišče je po dejanski rabi in namenskimi rabi kmetijsko zemljišče . V naravi gre za travnik male površine. Predmetna parcela je bila pred časom odmerjena za namen izgradnje kolesarske steze. Do pravnega prometa med lastnikom in Republiko Slovenijo še ni prišlo prav tako pa ni prišlo še do izgradnje kolesarske steze.

Parcela št. 683/1 , k.o. 32- Nuskova v izmeri 2392 m² , je po prostorskih občinskih aktih opredeljena, kot kmetijsko območje in je po dejanski rabi in namenski rabi kmetijsko zemljišče. V naravi gre za oskrbovan travnik manjše površine in povprečne sestave travne ruše.

Parcela št. 683/2 , k.o. 32- Nuskova v izmeri 91 m² , je kmetijsko zemljišče , in je v naravi oskrbovan travnik .Zemljišče je po dejanski rabi in namenskimi rabi kmetijsko zemljišče. Predmetna parcela je bila pred časom odmerjena za namen izgradnje kolesarske

steze. Do pravnega prometa med lastnikom in Republiko Slovenijo še ni prišlo prav tako pa ni prišlo še do izgradnje kolesarske steze.

Vse štiri parcele se nahajajo v zavarovanem območju Krajinski park Goričko kjer veljajo posebni pogoji gospodarjenja. V naravi gre pri vseh štirih parcelah za mokre travnike z slabšo travniško sestavo. Prav tako so sorazmerno male površine in v sled tega pri vseh parcelah upoštevam zmanjšani faktor ekonomskega dejavnika, kot je prikazano v spodnji razpredelnici. Pri cenoitvi sem upoštevala le trenutno stanje zemljišč in ne upoštevam morebitno spremembo rabe zemljišča pri parcelah, ki so odmerjene in namenjene v prihodnosti za izgradnjo kolesarske steze. Vse predmetne parcele se nahajajo v bližini pozidanih zemljišč vendar je zelo mala verjetnost, da bi v bližnji prihodnosti bile površine namenjene za gradnjo objektov.

METODA VREDNOTENJA

Glede na namen vrednotenja, veljavne predpise in vrsto premoženja, ki se vrednoti sem za oceno vrednosti zemljišča uporabila dohodkovno metodo vrednotenja – dohodkovni pristop, pri katerem se premoženje oceni na podlagi donosa – dobička, ki ga nepremičnina prinaša ali bi ga lahko prinašala s primerno obdelavo, upošteva je uporabljeno 2 % stopnjo predvidenega donosa. Čisti dobiček na enoto površine za najboljše zemljišče (teoretičnih 100 bonitetnih točk) za posamezno poljščino oziroma kolobar v celoti po metodologiji pokritja ZSICKmet za območje Pomurja za leto 2021 znaša 0,0482 €/m², kot je prikazano v spodnji razpredelnici.

Uporabim tudi primerjavo vrednosti zemljišča na nepremičninskem trgu in sicer ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo na oglasni deski UE Murska Sobota.

OCENA VREDNOSTI

Kot osnovo za ocenitev vrednosti kmetijskega zemljišča uporabim vrednost čistega dobička po Metodologiji pokritja ZSICKmet, bonitete zemljišča, faktorja ekonomskih dejavnikov (**FEDK**) in predvidenega donosa, kar izračunam po naslednji formuli:

$$V = \frac{\check{C}D \times B \times FEDK \times P}{PD}$$

PD

V = vrednost je: $\check{C}D$ = čisti dobiček /m² x B = boniteta zemljišča /: deljeno s PD = predvideni donos x FEDK = faktor ekonomskih dejavnikov x P = površina zemljišča.

a) $\check{C}D$ – čisti dobiček: izračun čistega dobička na letni ravni, na podlagi kalkulacij povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za Pomurje za leto 2020 (podatki Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije), ki znaša 0,0482 €/m² je prikazan v spodnji tabeli.

Kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni + fiksni stroški		RČ. dohod.	RČ.čis. dob.
Kultura		Kg/m ²	€/kg	€	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Pšenica	0,4500	1,0000	0,1810	0,0815	0,6900	0,0562	0,0252	0,0076
Naknadni	0,4500	3,0000	0,0120	0,0162	0,7000	0,0113	0,0049	0,0015

posevki								
Koruza	0,3800	1,3000	0,1700	0,0840	0,8600	0,0722	0,0118	0,0035
Krompir	0,0300	4,0000	0,3500	0,0420	0,7300	0,0307	0,0113	0,0034
vrtnine	0,0400	4,0000	0,3100	0,0496	0,7500	0,0372	0,0124	0,0037
Oljnice	0,1000	0,4500	0,4500	0,0203	0,7600	0,0154	0,0049	0,0015
TDM	0,000	1,100*	0,1100	0,000	0,5600	0,0000	0,0000	0,0000
subvencije	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0676	0,0000	0,0203
skupaj	1,0000			0,3611	72,14 %	0,2906	0,1381	0,0414
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,4199		0,3379	0,1605	0,0482

Tabela ZSICKmet izračunane vrednosti proizvodnje, čistega dohodka, stroškov in čistega dobička na enoto površine posameznega območja v Sloveniji, za njivo s teoretično boniteto 100 točk predstavlja vrednost proizvodnje na enoto površine, proizvodni in fiksni stroški na enoto površine, računski čisti dohodek v EUR/m² in računski čisti dobiček v EUR/m².

1. Kolobarji posameznega območja so določeni s strani sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke tega območja in temeljijo na podlagi poznavanja kmetijske proizvodnje posameznega območja ob hkratnem upoštevanju najboljše možne rabe zemljišč istega območja in minimalnih strokovnih zahtev (siceršnja pridelava posameznega območja, naravni pogoji, kolobarjenje ob upoštevanju reprezentančnih poljščin, tradicija, in podobno).
2. Pridelek, upoštevan v izračunih posamezne poljščine izhaja iz statističnih podatkov o realiziranih povprečnih donosih posamezne poljščine, v kolikor je ta dosegljiv, sicer strokovna ocena, ob upoštevanju strokovnih pretvorb teh podatkov na najboljšo njivsko površino, teoretična najboljša kvaliteta zemljišča s 100 bonitetnimi točkami pri čemer je obvezno upoštevati naslednje:

Reprezentančne poljščine za sestavo kolobarjev	Optimalni pridelki dt/ha	Stroški v %
Pšenica	70-100	69
Naknadni posevki	200-300	70
Koruza	80-130	70
Krompir	300-450	73
vrtnine	300-450	75
Oljnice	35-45	76
TDM	90-130	56
Naknadni posevki	200-300	70

3. Uporabljene cene posameznih poljščin so realizirane statistične cene, kjer pa teh ni (strišni posevki, travno deteljne mešanice) se je v izračunih uporabilo cene dograjene na osnovi poznavanja razmer na trgu.
4. Vrednost proizvodnje na enoto površine posameznega območja je zmnožek predvidenega pridelka posamezne poljščine s ceno tega pridelka, pri čemer je upoštevana tudi sestava kolobarja (relativni deleži posamezne poljščine) ter vsota teh delnih zmnožkov.

5. Proizvodni fiksni stroški so povzeti iz dosedanjih tabel združenja , kjer so bili definirani na podlagi pravil stroke in se po nastanku te tabele razmerja niso spreminjala ali so se spreminjala zanemarljivo, ker se bistveno ni menjala tehnologija.
6. Računski čisti dohodek za njivo s teoretično boniteto 100 točk je razlika med vrednostjo proizvodnje po odbitku proizvodnih in fiksnih stroškov. V izračunu upoštevane subvencije v višini dvojne osnove subvencije za njivsko površino 676,00 EUR/ha) , ker je možno poleg osnovne subvencije uveljaviti tudi druge subvencije (integralna pridelava , ekološka pridelava , ozelenitev, omejeni dejavniki in drugo).
7. Računski čisti dobiček za njivo s teoretično boniteto 100 točk predstavlja cca 30% računskega čistega dohodka , kar predstavlja cca 10 % vrednosti proizvodnje na enoto površine in je hkrati približen ekvivalent podatku iz Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda.

b) B – boniteta zemljišča-bonitetne točke izražajo proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti in hkrati predstavljajo razmerje v kvaliteti posameznih kmetijskih oz. gozdnih zemljišč.

c) FEKD – faktor ekonomskih dejavnikov je bistveni element, ki lahko vpliva na vrednost dohodka in s tem dobička, ter posledično na vrednost kmetijskega oz. gozdnega zemljišča. Vpliv FEDK je lahko pozitiven ali negativen. Sestavljen je iz naslednjih elementov:

- lokacija
- način koriščenja zemljišča
- dostop, oddaljenost
- velikost in oblika,

Pri predmetni ceni je FEDK upoštevan, kot je prikazano v spodnji tabeli.

d) PD – predvideni donos

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ :

FEDK upoštevan pri konkretni ceni :

k. o. 32- Nuskova

Parc. št.	Dejanska raba	Površina m ²	Loka.	Način korišč.	Dostop, oddaljenost	Veliko. oblika	Skupaj FEDK
659/1	travnik	866	+5	-15 %	0	-25%	-40 %
659/2	travnik	49	+5	-15%	0	-25%	-40 %
683/1	travnik	2392	+5	-15%	0	-25%	-40 %
683/2	travnik	91	+5	-15%	0	-25%	-40 %

k. o.32-Nuskova

Parc. št.	Dejanska raba	ČD €/m2	B-bon.t.	PD-predvideni donos	FEDK %	Pov. cenitve m2	Cena €/m2	Vrednost neprem. EUR
659/1	travnik	0,0482	69	2%	-40	866	1,00	866,00
659/2	travnik	0,0482	69	2%	-40	49	1,00	49,00
683/1	travnik	0,0482	71	2%	-40	2392	1,03	2.463,76
683/2	travnik	0,0482	71	2%	-40	91	1,03	93,73
skupaj						3398		3.472,49

Skupna vrednost kmetijskih zemljišč , ki so predmet te cenitve je 3.472,49 EUR.



JASENKA KEREČ
Sodni cenilec kmetij
in kmetijskih zemljišč

**Preglednica primerljivih pravnih poslov- prodaj na prostem trgu- oglasna
deska UE Murska Sobota**

Za primerjavo izračuna vrednosti zemljišča sem priložila nekaj ponudb, ki so izobešene na oglasni deski UE Murska Sobota za primerljivost prometa z kmetijskimi zemljišči. Namreč do izvedbe pravnih poslov pride v cca 95%, ter se pravni posel sklene po ceni kot je podana ponudba na oglasno desko. Z ozirom, da v katastrski občini Nuskova ni nobene ponudbe sem poiskala ponudbe najbližjih katastrskih občin.

Katastrska občina	Površina m2	Vrednost prodaje v EUR	Vrednost m2	Namenska raba zemljišča	Datum ponudbe
Kuzma	1206	1.206,00	1,00	Kmet.zem.	02.8.2021
Kuzma	3521	3.521,00	1,00	Kmet.zem.	28.7.2021
Gerlinci	4763	5.500,00	1,15	Kmet.zem.	30.7.2021
Kuzma	1409	1.972,00	1,40	Kmet. zem.	16.7.2021
Dolič	7638	14.512,00	1,90	Kmet. Zem.	16.7.2021



JASENKA KEREĆ
Sodni cenilec kmetij
in kmetijskih zemljišč



Parcel. št. 683/1 in 683/2



Ime tematike zbirnega katastra GJI Ceste

▼ Iščite



Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Ime	Rogoski
Številka	Nusko
Ime in število parcel	Naslov in število parcel
Ime in število parcel	2260 Rogoski
Ime in število parcel	Rogoski
Ime in število parcel	Velika skupnostna enota
Ime in število parcel	Enotna skupnostna enota
Ime in število parcel	Nusko - velika skupnostna enota
Ime in število parcel	NUSKOVA, VEŠKOVAŠKA DOM
Ime in število parcel	ČISTETI, JURI
Ime in število parcel	Imenovanje
Ime in število parcel	Murska Sotla
Ime in število parcel	M. Murska Sotla

© 2021 MOP - Posredovalna urada Republike Slovenije. Vse pravice pridržane. november 2020, verzija 5.6.4

Pore. št. 659/1 in 659/2





