

149

Sonja LUKIN, univ. dipl. inž. kmet.
SODNA CENILKA
ZA KMETIJSTVO-KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
Ministrstvo za pravosodje, št. odločbe: 165-04-89/00
Gregorčičeva 19, 5271 Vipava
gsm: 041 352441



27-10-2020

CENILNO POROČILO

^{42.}
NAROČNIK: Okrajno sodišče v Ajdovščini, Opr.št. 104/2019, sklep z dne 12.3.2020

PREDMET CENITVE: parc.št. 1073/3, 1088, 1002/10, 1002/45, 1002/11, 1073/1, 1073/2, 1137, 1139, 1140, 1002/28, 1002/30, 1002/46, 1002/34, vse k.o. 2381 Lokavec v celoti oz. v delu, ki se nanaša na kmetijsko zemljišče

NAMEN: ocena tržne vrednosti dolžnikovih solastniških deležev na nepremičninah

Vipava, 24.oktober 2020



Po sklepu Okrajnega sodišča v Ajdovščini z dne 12.3.2020, ki me je imenovalo za sodno cenilko kmetijske stroke v izvršilni zadevi upnika Elektrooptika, poslovne storitev d.d., Mala ulica 5, Ljubljana, zoper dolžnik Barbaro Podlogar, Krivec 1, Ljubljana, sem dne 12.10.2020 opravila ogled nepremičnin, ki so predmet cenitve. Stranki sta bili obveščeni o času ogleda, vendar se ga nobena od strank ni udeležila.

Ogled zemljišč, ki so po dejanski in namenski rabi delno tudi stavbna zemljišča, sva opravila skupaj s cenilcem gradbene stroke, s katerim sva tudi uskladila površine parcel glede na namensko rabo zemljišč (parc.št. 1073/3, 1002/34 k.o. Lokavec).

OSNOVE ZA CENITEV:

Zakon o urejanju prostora (Ur.list RS št. 110/02)

Slovenski pravnofinančni standardi (Ur.list RS št. 56/01)

Zakon o kmetijskih zemljiščih - uradno prečiščeno besedilo (Ur.list RS št. 71/2011)

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur.l. RS, št.47/2008)

Kataloga kalkulacij Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, Sektorja za kmetijsko svetovanje, kalkulacije KIS, Ljubljana

Cenovne osnove za leto 2020, normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke Slovenije in stanje na terenu

Spletna stran, kjer so objavljene ponudbe kmetijskih zemljišč: <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/objaveUE.euprava>

Portal za javni vpogled v podatke o nepremičninah: [http://prostor.gov.si](http://prostor.gov.si/http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp)
<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>

Potrdilo o namenski rabi št.: 3502-62/19-179, ki ga je dne 15.10.2019 izdala Občina Ajdovščina

STANDARD VREDNOSTI:

V cenilnem poročilu 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 ali obveznosti nastali v teku transakcije.

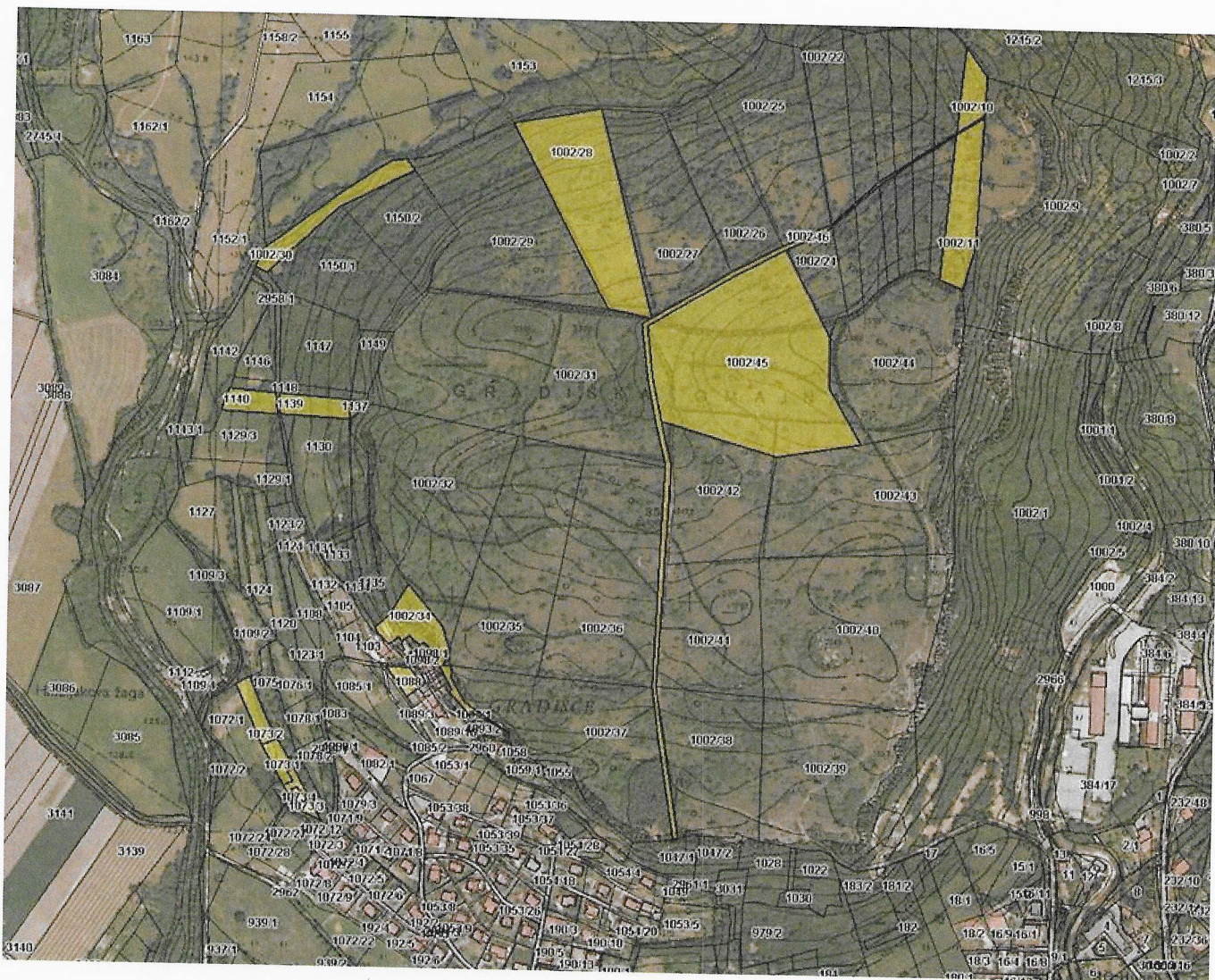
IZJAVA CENILCA IN IZVEDENCA:

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.
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi.
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranska glede oseb, ki jih zadeva ocena vrednosti.
- plačilo za mojo storitev ni vezana na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti.
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni dajal nihče pomembne strokovne pomoči
- mi je pri oceni stroškov parcelacije nudil pomoč izvedenec geodetske stroke
- so moje analize mnenja in sklepi izdelani, ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom ki jih vsebujejo slovenski poslovno finančni standardi.



PODATKI O NEPREMIČNINAH:



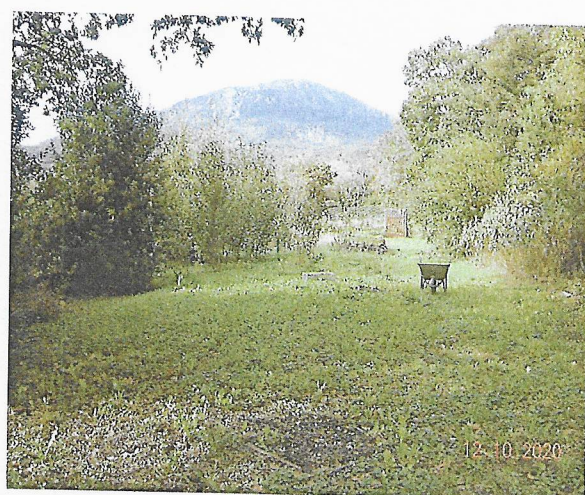
Zemljišča, ki so predmet cenitve ležijo na različnih lokacijah, vendar vse v istem k.o. 2381 Lokavec, na območju ob in na Gradiški gmajni (Školu), na nadmorski višini od 134 do 215 m.

Del zemljišča **parc.št. 1073/3**, **zemljišče parc.št. 1073/1 in 1073/2**, vse k.o. **Lokavec**, ki ležijo SV od stanovanjske hiše, predstavljajo ozko in dolgo kmetijsko površino v skupni izmeri 0,1677 ha, primerno za njivo, vrt, ohišnico, kar upoštevam pri oceni zemljišča. Osnovno vrednost povečam za 150% (parc.št. 1073/1 in 1073/3) in za 50% (parc.št. 1073/2).

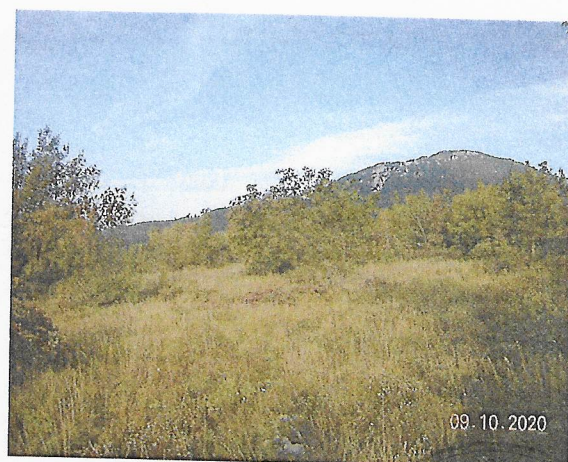
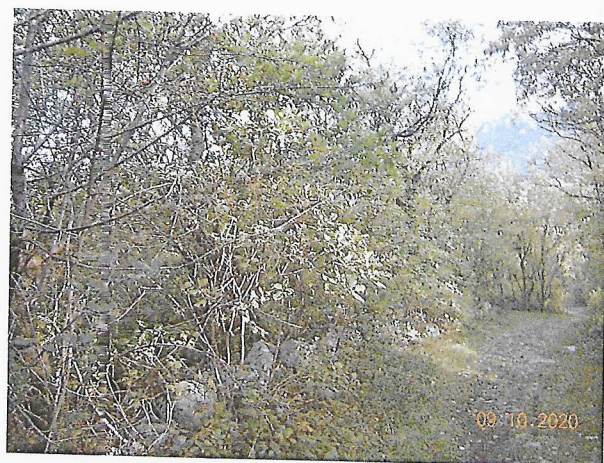
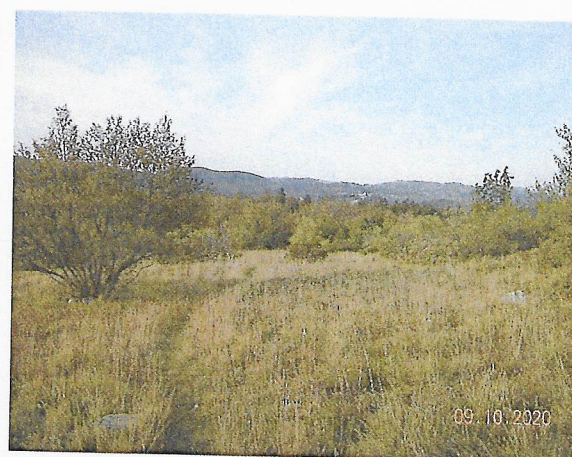
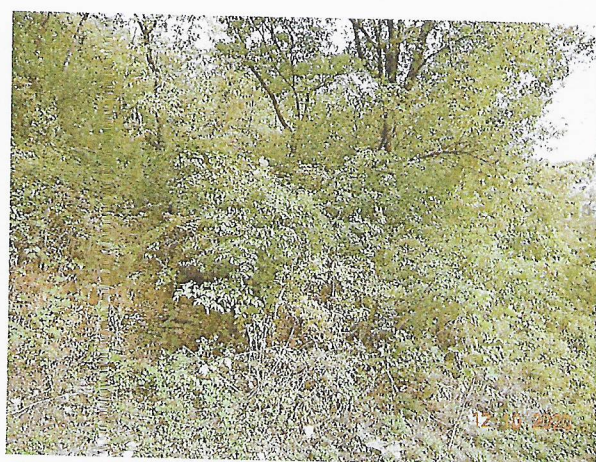
Pri oceni zemljišča upoštevam proizvodne sposobnosti zemljišča, relief, podnebne značilnosti, izražene v bonitetnih točkah BT.

Vseh tri parcele ocenjujem s 54 BT.





parc.št. 1073/1, 1073/2, 1073/3



parc.št. 1002/34 1002/45, 1002/28, 1002/11



Parcele 1137, 1139 in 1140, vse k.o. Lokavec so zaradi bližine naselja, dostopnosti, lege in proizvodne sposobnosti tal, primerne za vrt, manjšo njivo, travniški sadovnjak. (po predhodnem čiščenju terena)

Ocenjujem jih enotno s 54 BT.

Zemljišča parc.št. 1002/11, 1002/30, 1002/28, 1002/45, 1002/46, vse na Gradiški gmajni so travniki, pašniki v zaraščanju predvsem z grmičevje in posameznim drevjem.

Tla so plitva, razgibana z nagibi do 10- 40%, kamnita, matična podlaga sega na površino, dostop le s prilagojeno kmetijsko mehanizacijo. So različnih oblik in velikosti, dostopi so urejeni po slabše vzdrževanih poljskih poteh. Potencialno so zemljišča primerna za pašnik, z manjšimi agromelioracijskimi deli (čiščenje in planiranje terena) tudi delno kot travnik.

Ocenjujem jih enotno, pri oceni zemljišča upoštevam proizvodne sposobnosti zemljišča, relief, podnebne značilnosti, izražene v bonitetnih točkah BT =20

Del zemljišče **parc.št. 1002/34 k.o. Lokavec**, ki predstavlja kmetijsko zemljišče, leži strmo nad stanovanjskimi objekt, nagib 60%, zato osnovne vrednosti kljub neposredni bližini stavbnih zemljišč, ne povečujem.

Ocenjujem jo enotno kot ostale parcele na »Školu« z 20 BT.

IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA:

Dohodkovni način

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.).

Izračun ocene tržne vrednosti kmetijskih zemljišč je opravljen na podlagi proizvodne sposobnosti. Pri izračunu vrednosti na podlagi dobička iz proizvodne sposobnosti zemljišč govorimo o najbolj verjetni vrednosti, po kateri bi se zemljišče lahko ponudilo na trgu, kar pa ni enako tržni ceni.

Tržna cena je tista cena, ki bi jo dosegala zemljišča, odkupljena v prostem prometu za podoben namen. V takšnem primeru je cena usklajena med prodajalcem in kupcem in je lahko nižja, enaka ali pa višja od ocene, pridobljene na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča.



Osnovna vrednost zemljišča je bila ugotovljena na podlagi proizvodne sposobnosti in priporočenega kolobarja, ki ga na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države usklajuje Združenje SIC KMET Slovenije in je za leto 2019 v preglednici.

Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij Republiškega centra za pospeševanje kmetijstva RS.

Okrožno sodišče Nova Gorica-Vipavska dolina

KOLOBAR	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RC dohodek	RC čisti dobiček
KULTURA	%	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,2500	0,9000	0,1810	0,0407	0,6900	0,0281	0,0126	0,0038
naknadni posevki.*	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
Koruza	0,3400	1,0000	0,1700	0,0578	0,8600	0,0497	0,0081	0,0024
vrtnine	0,0800	3,5000	0,4000	0,1120	0,7500	0,0840	0,0280	0,0084
Krompir	0,1800	3,6000	0,4000	0,2592	0,7300	0,1892	0,0700	0,0210
Oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,15000	1,1000	0,1100	0,0182	0,5600	0,0102	0,0080	0,0024
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,5645		0,3675	0,1970	0,0591
Skupaj za 100 bon.točk				0,6641		0,4323	0,2317	0,0695

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon.t.}}{p.d.}$$

- 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 ED
bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;
p.d. = pričakovan donos (2 %).

Nabor ekonomskih dejavnikov in njihov možen vpliv:

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



k.o. 2381 Lokavec

Parc.št.	Površina m ²	BT	Površina (m ²)- K	vrednosti (EUR/m ²)	Vrednost (EUR)	solastniški deležna parceli	Vrednost (EUR) sol.deleža
1073/3	964	54 x 2,50	135	4,70	634,50	do1/8	79,00
1002/10	1684	20	1684	0,70	1.178,80	do1/8	147,00
1002/45	29867	20	29867	0,70	20.906,90	do1/8	2.613,00
1002/11	3988	20	3988	0,70	2.791,60	do1/8	349,00
1073/1	723	54 x 2,50	723	4,70	3.398,10	do1/8	425,00
1073/2	819	54 x 1,50	819	2,80	2.293,20	do1/8	287,00
1137	173	47	173	1,60	276,80	do1/8	35,00
1139	1557	47	1557	1,60	2.491,20	do1/8	311,00
1140	1223	47	1223	1,60	1.956,80	do1/8	245,00
1002/28	14361	20	14361	0,70	10.052,70	do1/4	2.513,00
1002/30	3097	20	3093	0,70	2.165,10	do1/120	18,00
1002/46	4515	20	4515	0,70	3.160,50	do1/120	26,00
1002/34	4352	20	2959	0,70	2.071,30	do1/120	17,00
SKUPAJ							7.065,00

Ocenjujem, da znaša skupna vrednost dolžnikovega solastniškega deleža na parcelah, ki so v celoti oz. delno po namenski rabi opredeljena kot kmetijsko zemljišče, na dan ceniave, oktober 2020: 7.065,00 EUR.

Sonja Lukin, univ.dipl.inž.kmet.

sodna cenilka za kmetijstvo-kmetijska zemljišča

