



VS0168424863

xx

Sodni cenilec kmetijske stroke – kmetijstvo splošno xx

CENITVENO POROČILO

o tržni vrednosti kmetijskih zemljišč v zadevi I 521/2022, pristop VL 41334/2012

Upnik:

xx

Dolžnik:

xx

Lastnik zemljišč po podatkih ZK:

xx ... delež 1/2

Predmet cenitve: kmetijska zemljišča

k.o. in šifra k.o.	parcelna številka	dejanska raba	vrsta rabe v naravi	površina m2	površina cele-m2	bonitetne točke	namenska raba zemljišča
Paneče - 1042	*122/3	kmetijsko	travnik	29	29	31	obm. kmetijskih z.
Paneče - 1042	1229	kmetijsko	travnik	676	2715	26	obm. kmet./g. zem.
		gozdno	gozd	2039			
Paneče - 1042	1230	kmetijsko	travnik	2737	8974	26	obm. kmet./g. zem.
		gozdno	gozd	6237			
Paneče - 1042	1231	kmetijsko	travnik	4370	4370	26	obm. kmet./g. zem.
Paneče - 1042	1235	kmetijsko	travnik	3727	3866	30	obm. kmet./g. zem.
		gozdno	gozd	139			
Paneče - 1042	1236	kmetijsko	travnik	4908	6696	30	obm. kmet./g. zem.
		gozdno	gozd	1788			
Paneče - 1042	1237/3	kmetijsko	travnik	2803	4123	27	obm. kmet./g. /s.z.
		gozdno	gozd	330			
		stavnobno	stavbišče	990			
Paneče - 1042	1237/4	kmetijsko	travnik	1237	1237	26	obm. kmetijskih z.
Paneče - 1042	1237/6	kmetijsko	travnik	1646	6330	30	obm. kmet./g. /s.z.
		gozdno	gozd	4368			
		stavnobno	stavbišče	316			
Paneče - 1042	1237/13	kmetijsko	travnik/del zar.	273	639	30	obm. kmet./g. /s.z.
		gozdno	gozd	234			
		stavnobno	stavbišče	132			
Paneče - 1042	1237/14	kmetijsko	pot/obm. travnikov	65	79	(30)	obm. kmet./g. /s.z.
		stavnobno	pot/stavbišče	14			
skupaj kmetijska zemljišča:				22471			

Predmet cenitve: kmetijska zemljišča (gozdna in stavbna zemljišča ocenita cenilca ustrezne stroke v ločenih cenitvenih poročilih)

Namen cenitve: ocenitev tržne vrednosti kmetijskih zemljišč zaradi prometa z zemljišči

Naročnik: Okrajno sodišče v Celju

Ogled nepremičnin: 08. 05. 2024

Datum cenitve: 31. 05. 2024

31. 05. 2024

Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč:

- MSOV - izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč po načinu diskontiranja trajnega letnega čistega dobička (na donosu zasnovani način) ter po načinu tržnih primerjav
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki ga je izdalo MKGP – Uprava RS za pospeševanje kmetijstva
- Usklajeni kolobar za hribovito območje celjske regije, DSICKS Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi, s.p.s. 2, (Uradni list RS 48/2018)
- Priporočila združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Lokacijska informacija s podatki o namenski rabi (NR) zemljišča, izdala Občina Laško
- ZK izpiski obravnavanih parcelnih števil
- Podatki GURS o predmetnih nepremičninah
- Podatki o realiziranih prodajah kmetijskih zemljišč v obravnavanem okolju (povzeto po aplikaciji Trgoskop)

1. Izbira načina ocenjevanja vrednosti

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah opredeljujejo tri glavne načine ocenjevanja vrednosti:

- način tržnih primerjav (običajen način ocenjevanja vrednosti, enote primerjave pa so najpogosteje cene na m² zemljišča - v obravnavanem primeru zaradi razpoložljivih podatkov o prometu s pravicami na kmetijskih zemljiščih v obravnavanem okolju izberem ta način ocenjevanja vrednosti in na donosu zasnovan način ocenjevanja vrednosti)
- na donosu zasnovani način (uporaba različnih metod s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice; s postopkom kapitalizacije uporabimo donos za oceno vrednosti – uporabim tudi ta način ocenjevanja vrednosti)
- nabavnovrednostni način (v uporabi predvsem, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega toka donosa lastniku zadevne pravice)

2. Izjava ocenjevalca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

- 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 (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- 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 in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti

Omejitveni pogoji:

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta
- naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni
- ocena velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu

3. Namen izdelave cenitvenega poročila

Okrajno sodišče v Celju me je po sodnici xx določilo za cenilca kmetijske stroke v navedeni izvršilni zadevi z nalogo, da ocenim tržno vrednost kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz preglednice na prvi strani cenitvenega poročila.

4. Opis stanja in lokacija parcel

Obravnavane parcele ležijo na območju razpršenega naselja Polana, v občini Laško (prikazano na sliki 1). Kmetijska zemljišča ležijo skupaj, v srednjem severnem naklonu in so v naravi v rabi kot travniki, ki so obdani z gozdom. Na osrednjem delu obravnavanega kompleksa je dostopna cesta, ki se konča pri stanovanjski hiši dolžnika. Osrednji del kompleksa ob starejši stanovanjski hiši dolžnika je po namenski rabi zemljišč opredeljen kot območje stavbnih zemljišč, kar oceni cenilec ustrezne stroke. Dostopna cesta do obravnavanih parcel vodi iz zahodnega dela obravnavanega kompleksa parcel.

Po namenski rabi zemljišč obravnavani kompleks parcel tvorijo stavbna, kmetijska in gozdna zemljišča. Predmet ocenitve v tem cenitvenem poročilu so kmetijska zemljišča.

Podrobnejša oblika in lega parcel v prostoru sta prikazana na sliki 1, v nadaljevanju pa je prikazano tudi stanje v naravi (slike 2 do 7).



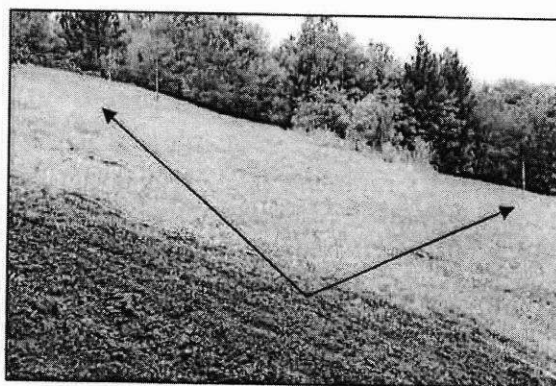
slika 1

Na slikah v nadaljevanju je prikazano tudi stanje v naravi:

slika 2 in slika 3: prikazan je severni del obravnavanega kompleksa kmetijskih zemljišč (p. 1237/3, p. 1231 in mejne parcele, vidna je tudi blatna poljska pot)



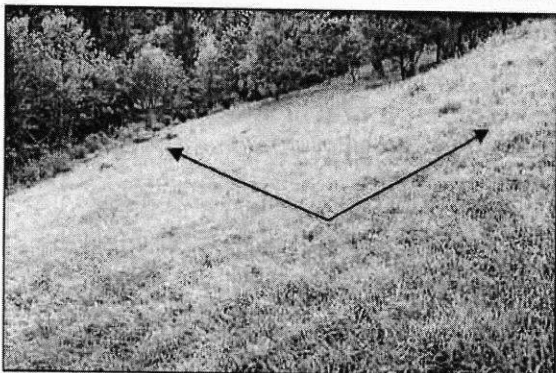
slika 2



slika 3

slika 4 - prikazana je p. 1237/4, ki leži v vzhodnem naklonu pod stanovanjsko hišo

slika 5 - prikazan je južni del parcele 1237/6, ob katerem poteka poljska pot do južnega dela obravnavanega kompleksa kmetijskih zemljišč

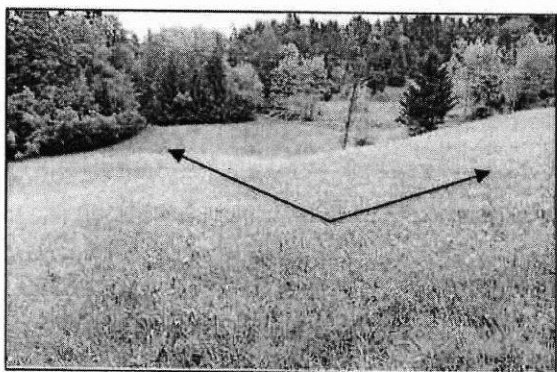


slika 4

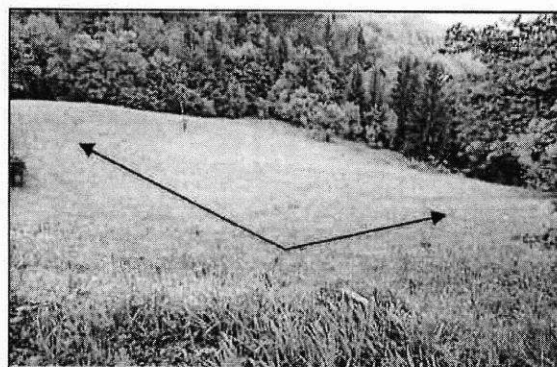


slika 5

slika 6 in slika 7 - prikazan je južni del obravnavanega kompleksa kmetijskih zemljišč (p. 1235 in 1236)



slika 6



slika 7

Cenitev je opravljena na podlagi ogleda v naravi, zemljiškoknjižnih izpiskov, ortofoto posnetka območja, na katerem ležijo obravnavane parcele, namenske rabe zemljišč, podatkov GURS o parcelah, podatkov aplikacije Trgoskop ter v uvodu navedenih predpisov in strokovnih podlag.

5. Izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč

Skladno s smernicami MSOV je smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč izračunana po dveh načinih in sicer po načinu diskontiranja trajnega letnega čistega dobička ob upoštevanju 1% obrestni meri in z upoštevanimi pomembnimi spremenljivkami ter po načinu tržnih primerjav. Končna smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč je izračunana na osnovi uteži iz obeh metod.

5.1. Vrednosti kolobarja, čistega dohodka in dobička za 1m² njive 100 b.t. za obravnavano območje

Podani so za njivo 100 b.t. na podlagi usklajenega, krajevno značilnega kolobarja, povprečnih pridelkov in veljavnih cen pridelkov.

KOLOBAR	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	čisti doh.	čisti dob.
kultura	%	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€	€
subvencija	1			0,0380		0,0380	0,0114
skupaj	100			0,5812	0,3921	0,1890	0,0567
skupaj za 100 bon. točk				0,6117	0,4128	0,1990	0,0597

Vir: Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji

xx	Sodni cenilec kmetijske stroke – kmetijstvo splošno	xx
----	---	----

5.2. Vpliv dodatnih pomembnih spremenljivk (VPS)

Na podlagi modela za vrednotenje kmetijskih zemljišč se vrednost pravic na kmetijskih zemljiščih spremeni v razponu od -80% do +30%, glede na vpliv: lokacije parcel, velikosti in oblike parcel, dostopnosti in vrste rabe.

V obravnavanem primeru je upoštevan 15% odbitek za slabo dostopnost in 15% odbitek za dislocirano lokacijo.

postavka	faktor	podfaktor	merilo	vpliv (%)
1	lokacija			-15 do +15
2	velikost in oblika	pravokotno in/ali veliko povprečno	< 1 ha, kvadratno ali pravokotno 0,05 - 1 ha, dolgo in ozko	+15 0
		nepravilna oblika in/ali majhno	> od 0,05 ha, nenavadnih oblik	-15
3	dostopnost	dobra običajna	dobre ceste, brez glavnega prom. vsi stroji	+15 0
		slaba	slabe ceste, posebni stroji	-15
4	vrsta rabe	njiva		0
		travnik pašnik, praha		do -25 -25 do -50

5.3. Smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč izračunana po dohodkovni metodi (DM)

Za izračun smerne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč so upoštevani: čisti dobiček v višini 0,0597 €/m², 1% obrestna mera in vpliv pomembnih spremenljivk kot je prikazano v točki 5.2. tega cenitvenega poročila.

Upoštevani parametri (DM):		čisti dobiček v €/m ² :	0,0597					
		vpliv pomembnih spremenljivk (VPS)	-30%					
k.o. Paneče								
zap. št.	parcelna številka	raba v naravi	površina m ²	bonitetne točke	osnovna vrednost v €	vpliv PS v €	skupaj €	€/m ² (DM)
1	*122/3	travnik	29	31	53,67 €	-16,10 €	37,57 €	1,30
2	1229-del	travnik	676	26	1.049,29 €	-314,79 €	734,50 €	1,09
3	1230-del	travnik	2737	26	4.248,37 €	-1.274,51 €	2.973,86 €	1,09
4	1231	travnik	4370	26	6.783,11 €	-2.034,93 €	4.748,18 €	1,09
5	1235-del	travnik	3727	30	6.675,06 €	-2.002,52 €	4.672,54 €	1,25
6	1236-del	travnik	4908	30	8.790,23 €	-2.637,07 €	6.153,16 €	1,25
7	1237/3-del	travnik	2803	27	4.518,16 €	-1.355,45 €	3.162,71 €	1,13
8	1237/4	travnik	1237	26	1.920,07 €	-576,02 €	1.344,05 €	1,09
9	1237/5-del	travnik	302	29	522,85 €	-156,86 €	366,00 €	1,21
10	1237/6-del	travnik	1646	30	2.947,99 €	-884,40 €	2.063,59 €	1,25
11	1237/13-del	travnik	273	30	488,94 €	-146,68 €	342,26 €	1,25
12	1237/14-del	travnik	65	30	116,42 €	-34,92 €	81,49 €	1,25
		skupaj :	22773					
Smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč po dohodkovni metodi (DM):							26.679,91 €	1,17 €

Vsa kmetijska zemljišča ležijo v srednjem naklonu, v naravi so izenačena, kar potrjuje tudi dokaj enovita boniteta zemljišč (med 26 in 31 bonitetnih točk), v naravi so v rabi kot travniki. V izračunu tehtanih vrednosti dohodkovne metode in metode primerljivih prodaj, upoštevam za vse kmetijske površine enotno vrednost po dohodkovni metodi v višini 1,17 €/m².

5.4. Ocenitev smerne tržne vrednosti kmetijskih zemljišč po načinu primerljivih prodaj

OZNAKA	ELEMENT IZRAČUNA	REFERENČNA ZEMLJIŠČA				ocenjevane parcele
		1	2	3	4	
	vir: Trgoskop, ID posla:	750841	751114	791741	792243	k.o. Paneče
K.O.	katastr. obč., p.št., (b.t.)	Mrzlo polje,461(37)	Šmihel,13(61)	Vrh nad Laškim,292/5(48)	Reka,675/10(36)	p. 26 do 31 b.t.
LZ	Lokacija	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
NR	namenska raba zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
OVZ	oblika, velikost, zarast	1,000	1,000	1,300	1,300	1,000
DOS	dostop na zemljišče	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000
KOR	koriščenje-vpliv bonitete	1,000	0,600	0,800	1,000	1,000
ČP	čas prodaje	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
OPL	oblika plačila	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
PP	pogoji prodaje	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
VPS	vpliv vira podatka	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FP	faktor prilagoditve	1,000	0,720	1,040	1,300	1,000
VPZ	vrednost primerjivega zem.v €	2.900	1.266	1.467	3.000	
PZ	površina zemljišča	1.602	1.266	2.934	5.285	
PV	primerjalna vrednost zemlj. za m2 (OV=FP*VPZ/PZ)	1,81	0,72	0,52	0,74	0,95
IVZ	izbira vrednosti za m2 ocenjevane parcele po primerljivih prodajah-končna ocena cenilca					0,95

6. Končna ocena vrednosti ocenjevanih kmetijskih zemljišč

6. UT	uteži-končna ocena vrednosti m2 obravnavanih parcel po obeh metodah								
DM - vrednost po dohodkovni metodi									
PP - vrednost po metodi primerljivih prodaj									
TV - tehtana vrednost (50% po dohodkovni metodi in 50% po metodi primerljivih prodaj)									
TV - 10% = tehtana vrednost znižana za 10% vpliv nižje vrednosti zaradi prodaje le solastniškega deleža dolžnika)									
k.o. Paneče	vrsta rabe	m2	€/m2 - DM	€/m2 - PP	€/m2 - TV	(vpliv solastnine) €/m2:TV-10%	vrednost 1/2 skupaj (€)	vrednost 1/2 skupaj (€)	
parc. št.									
*122/3	travnik	29	1,17	0,95	1,06	0,95	27,67 €	13,83 €	
1229-del	travnik	676	1,17	0,95	1,06	0,95	644,90 €	322,45 €	
1230-del	travnik	2737	1,17	0,95	1,06	0,95	2.611,10 €	1.305,55 €	
1231	travnik	4370	1,17	0,95	1,06	0,95	4.168,98 €	2.084,49 €	
1235-del	travnik	3727	1,17	0,95	1,06	0,95	3.555,56 €	1.777,78 €	
1236-del	travnik	4908	1,17	0,95	1,06	0,95	4.682,23 €	2.341,12 €	
1237/3-del	travnik	2803	1,17	0,95	1,06	0,95	2.674,06 €	1.337,03 €	
1237/4	travnik	1237	1,17	0,95	1,06	0,95	1.180,10 €	590,05 €	
1237/6-del	travnik	1646	1,17	0,95	1,06	0,95	1.570,28 €	785,14 €	
1237/13-del	travnik	273	1,17	0,95	1,06	0,95	260,44 €	130,22 €	
1237/14-del	travnik/pot	65	1,17	0,95	1,06	0,95	62,01 €	31,01 €	
	skupaj:	22471					21.437,33 €	10.718,67 €	
Smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (1/1) znaša skupaj :							21.437,33 €		
Smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč (1/2 v lasti dolžnika) znaša skupaj :								10.718,67 €	

lastnik	delež lastništva	vrednost deleža
xx	1/2	10.718,67 €

7. Zaključek

Smerna tržna vrednost obravnavanih kmetijskih zemljišč, je izračunana na osnovi uteži dveh metod in sicer 50% po dohodkovni metodi za vrednotenje kmetijskih zemljišč in 50% po načinu primerjave realiziranih tržnih prodaj.

Končna smerna tržna vrednost $\frac{1}{2}$ solastniškega deleža 22471 m² obravnavanih kmetijskih zemljišč znaša 10.718,67 €.

Preko obravnavanih kmetijskih zemljišč v smeri sever/jug poteka zračni nizkonapetostni elektrovod na eno-stebernih lesenih drogovih, kar pa ne vpliva na nižjo prodajno ceno nepremičnin.

CENILEC: