



VS0149717864

Sodni cenilec za kmetijstvo-kmetijska zemljišča,
kmetijstvo splošno in vinogradništvo

SEBASTIJAN OREL, univ. dipl. inž. agronomije

Štorje 60

6210 Sežana

e-mail: orel.teran@gmail.com

tel.: 041/343-756

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

v k.o. Osp (2597)

Štorje, november 2023

Naročnik:

Okrajno sodišče v Kopru

Zadeva: 0000 I 30/2023

1. PREDSTAVITEV PROJEKTA CENITVE

Parcela, ki je predmet cenitve:

Šifra KO	Ime KO	Parcela št.	Katastrska površina (m ²)	Boniteta
2597	Osp	1600	874	80

Lastništvo

Matej Krkoč, Osp 074, 6275 Črni Kal do 3/16
Tjaša Krkoč, Osp 074, 6275 Črni Kal do 3/16
Darija Krkoč, Osp 074, 6275 Črni Kal do 5/8

Naročnik

Okrajno sodišče v Kopru, Ferrarska 9, 6000 Koper

Namen cenitve

Podati oceno tržne vrednosti nepremičnin.

Status zemljišča

Skladno s podatki objavljenimi na spletnem portalu GIS pregledovalnik – MO Koper (<https://geoportal.3-port.si>) je parcela po osnovni namenski rabi opredeljena kot I. območje kmetijskih zemljišč.



Datum ogleda

Ogled sem opravil dne 14.11.2023.

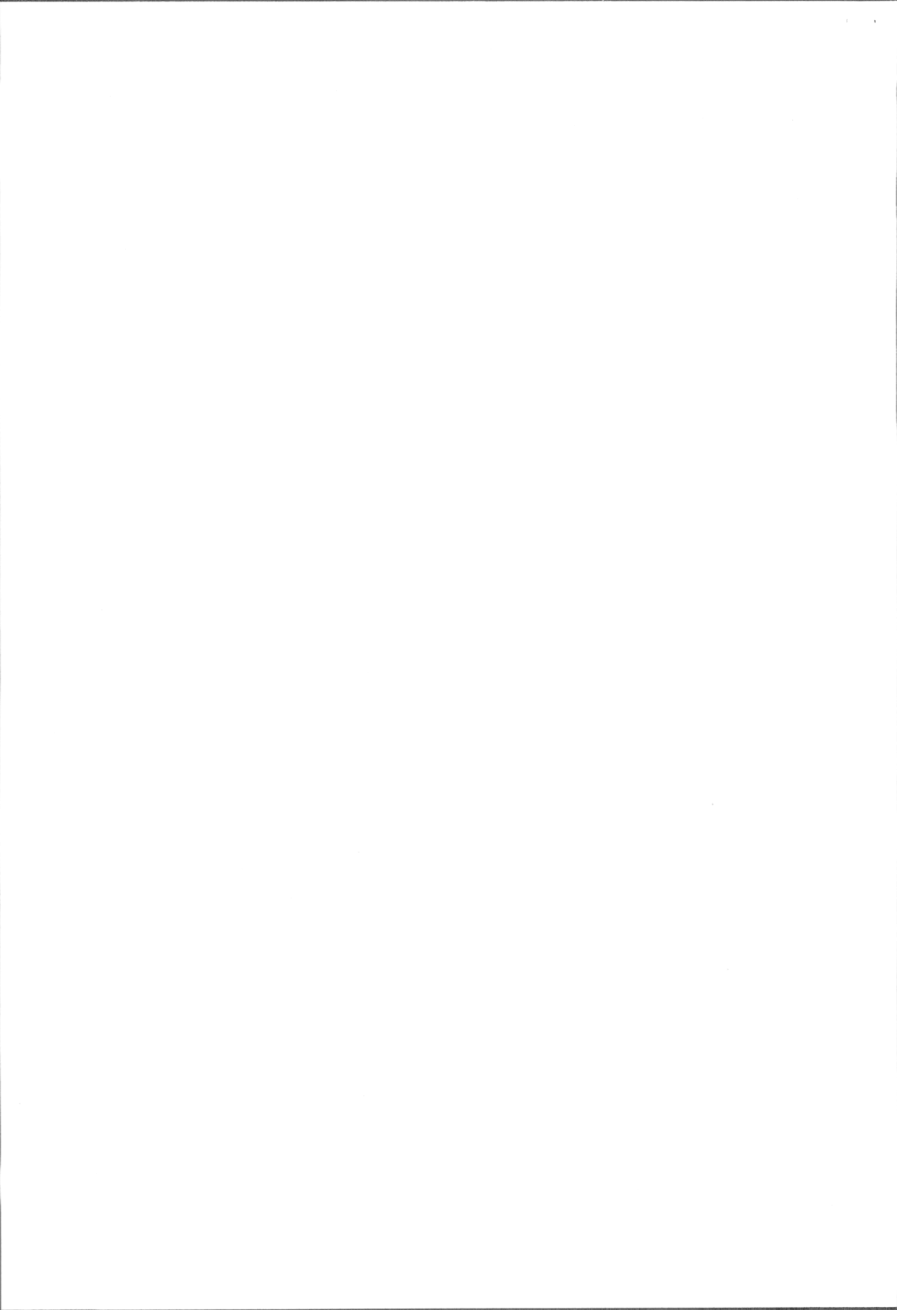
Opis zemljišča in lokacije

Zemljišče se nahaja v Osapski dolini, v bližini vasi Osp.

Gre pretežno za kmetijsko območje, kjer pa se, tudi zaradi trenutnega stanja v kmetijstvu, zmeraj več površin zarašča. Nove zaraščene površine postopoma prehajajo v gozd, s čimer nudijo zatočišče divjadi, ki posledično povzroča še večjo škodo na kmetijskih površinah in pridelkih.

Dostop do parcele poteka po kolovozni poti, ki se trenutno, na več odsekih, ureja z navozom materiala, saj so zemljišča zaradi bližine vode precej namočena.

Na tem delu so zemljišča zelo slabo obdelana, proizvodnja se postopoma opušča. Obravnavano zemljišče ni bilo v kmetijski uporabi že vrsto let, intenzivno se zarašča z



grmovjem in drevesi ter je praktično že prešlo v gozd. Za obuditev kmetijske rabe bi bilo potrebno izvesti krčitev dreves, skupaj z izruvanjem panjev in globokim rigolanjem. Glede na strukturo zemljišča, kjer so v naravi vidne urejene nižje terase in pripisane bonitetne točke ocenjujem, da bi lahko ponovno vzpostavili kmetijsko rabo. Največjo težavo pa predstavlja zaraščenost širšega območja.

Pri sami obdelavi oviro predstavlja tudi solastnina in morebitni dogovori o načinu rabe.



2. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- pri izdelavi poročila mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

3. OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta;
- naročnik 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 ter uporabljeni v dobri veri;
- 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;
- posest je vrednotena kot, da ni obremenjena z dolgovi

4. ZAKONODAJA IN STROKOVNE PODLAGE

Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22)

Osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v letu 2022, povprečna setvena sestava in vrednost proizvodnje na najboljših njivah, s strani Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (KGZS, 2011)

Vpogled v podatke portala e-sodstvo – zemljiška knjiga

Podatki iz centralne baze zemljiškega katastra

Podatki o posplošeni vrednosti nepremičnin, GURS

Realizirane transakcije (prostor3.gov.si/ETN-JV/)

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije)

Spletni portal TRGOSKOP – realizirane transakcije (<http://www.trgnepremicnin.si>)

5. IZRAČUN VREDNOSTI

Za pripravo poročila sem preučil razmere na trgu in izvedene posle v preteklih letih, na območju k.o. Osp. Pridobljeni podatki mi služijo kot usmeritev in pomoč pri določitvi vrednosti nepremičnine.

Glede na navedeno ter na postavljeno nalogo in preučitev trga se odločim, da pri določitvi tržne vrednosti zemljišč uporabim dohodkovni pristop, pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša. Omenjeni pristop je primeren za obravnavano območje in postavljeno nalogo.

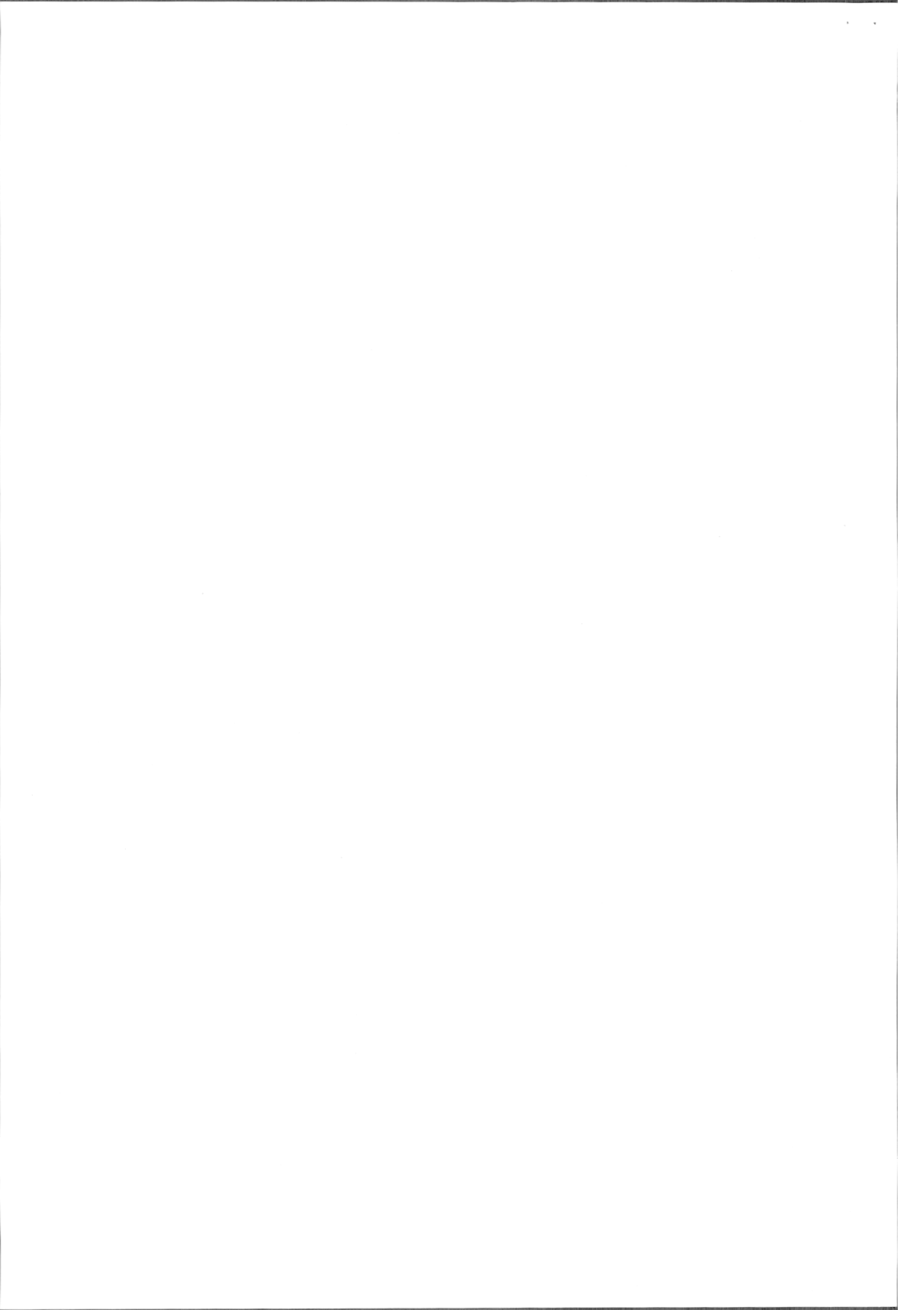
Osnova za izračun je vrednost bonitetne točke in čisti dohodek na enoto površine, kar je določeno s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije.

Osnova je povprečni (priporočeni) setveni kolobar za območje Kopra – višji obalni predel, za leto 2023:

Okrožno sodišče Koper - višji obalni predel						max točk	90	
kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ. dohod.	RČ čisti dob.	
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strnine)	0,23	0,8	0,35	0,064	0,69	0,044	0,020	0,006
naknadni posevki.*	0,23	2,8	0,06	0,039	0,70	0,027	0,012	0,003
koruza	0,2	0,8	0,31	0,050	0,86	0,043	0,007	0,002
vrtnine	0,17	3,5	0,580645	0,345	0,75	0,259	0,086	0,026
krompir	0,2	3,2	0,457143	0,293	0,73	0,214	0,079	0,024
oljnice	0	0	0,65	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,2	2	0,06	0,024	0,56	0,013	0,011	0,003
Subvencija	1	0	0,038	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
SKUPAJ	1			0,853		0,600	0,252	0,076
Skupaj za 100 bon.točk				0,947		0,667	0,280	0,084

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), upoštevana vrednost 3%;
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega kmetijskega zemljišča (bon.t.);
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (v prvi vrsti lokacija, oblika parcele, vrsta koriščenja zemljišča, dostopnost do parcele, itd.).



Skladno z navedenim v opisu zemljišča in lokacije, pod točko 1, pri izračunu uporabim tudi faktor ekonomskih dejavnikov, katerih vpliv je možen v naslednjem obsegu:

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

$$V_p = (P \times \text{čd} \times f.\text{ekd} \times \text{bon.t.}) / \text{pd}$$

Katastrska občina	Parc. št.	Površina (m ²)	Boniteta	Fed	čisti dobiček (EUR/m ²)	cena (EUR/m ²)	vrednost (EUR)	Vrednost solast. deleža do 3/16 (EUR)
Osp	1600	874	80	0,5	0,084	1,12	978,88	183,54

Ocenjena vrednost nepremičnine znaša, po mojem mnenju, 978,88 EUR.

Ocenjena vrednost deleža parcele do 3/16, ki je v lasti Mateja Krkoča, Osp 74, Črni Kal znaša, po mojem mnenju, 183,54 EUR.



Cenitev izdelal
Sebastijan Orel

