



xx

Sodni cenilec kmetijske stroke – kmetijstvo splošno

xx

CENITVENO POROČILO**o tržni vrednosti kmetijskih zemljišč v zadevi I 580/2020 in združena 581/2020**

Upnik:

xx

Dolžnik:

xx

Lastnik zemljišč po podatkih ZK:

xx

Predmet cenitve: kmetijska zemljišča

k.o. in šifra k.o.	parcelna številka	dejanska raba	vrsta rabe v naravi	površina m ²	površina cele-m ²	bonitetne točke	namenska raba zemljišča
Radeče - 1862	350/1	kmetijsko	travnik, ekst.sad./vin.	2554	4403	20	obm. kmet. zem.
		gozdno	gozd	44			obm. gozdnih zem.
		stavbno	stavbišče in pot	1805			obm. stavbnih z.
Radeče - 1862	350/4	kmetijsko	travnik	659	748	20	obm. kmet. zem.
		gozdno	gozd	89			obm. gozdnih zem.
Radeče - 1862	350/5	kmetijsko	travnik/ekst.sad./del zar.	1453	1453	20	obm. kmet. zem.
skupaj kmetijska zemljišča:				4666			

Predmet cenitve: kmetijska zemljišča

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

Naročnik: Okrajno sodišče v Celju

Ogled nepremičnin: 05. 06. 2024

Datum cenitve: 12. 06. 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 obravnavano območje, DSICKS Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi, s.p.s. 2, (Uradni list RS 48/2018)
- Priporočila združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke
- Potrdilo o namenski rabi (NR) zemljišč, izdala Občina Radeče
- ZK izpiski obravnavanih parcelnih števil

12. 06. 2024

1

- 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 najpogostejše 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

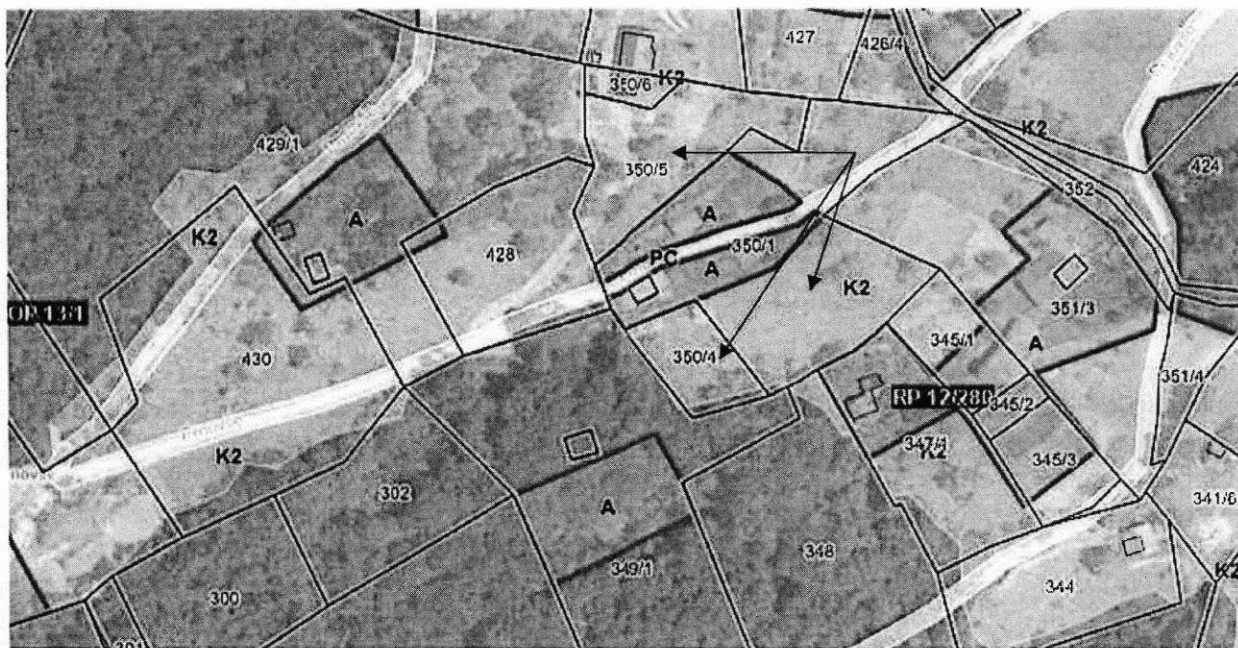
Obravnavane parcele ležijo skupaj, severno od Radeč, ca 0,7 km zračne linije severozahodno od centra naselja Radeče (prikazano na sliki 1). Obravnavani kompleks parcel leži v srednje strmem južnem naklonu. Osrednji del kompleksa je po namenski rabi zemljišč opredeljen kot območje stavbnih zemljišč (prikazano na sliki 2), kar v ločenem cenitvenem poročilu oceni cenilec ustrezne stroke. V smeri vzhod – zahod kompleks preči lokalna asfaltna dostopna cesta (prikazano na sliki 8). Po namenski rabi zemljišč obravnavane površine v tem cenitvenem poročilu ležijo na območju kmetijskih zemljišč (prikazano na sliki 2, kmetijska zemljišča so obarvana svetlo zeleno – K2, rumena barva opredeljuje območje stavbnih zemljišč, temno zelena barva pa opredeljuje območje gozdnih zemljišč).

Na parcelah je nekaj starejših nenegovanih sadnih dreves, ki nimajo tržne vrednosti. Manjši vinograd (ca 100 m², tri 32 m dolge vrste na žični opori), zaradi majhnosti in solastniških deležev prav tako nima tržne vrednosti.

Podrobnejša oblika in lega parcel v prostoru sta prikazani na fotografijah v nadaljevanju (povzeto po aplikaciji GERK - slika 1; na sliki 2 je prikazana namenska raba parcel, vir: PISO občine Radeče).



slika 1

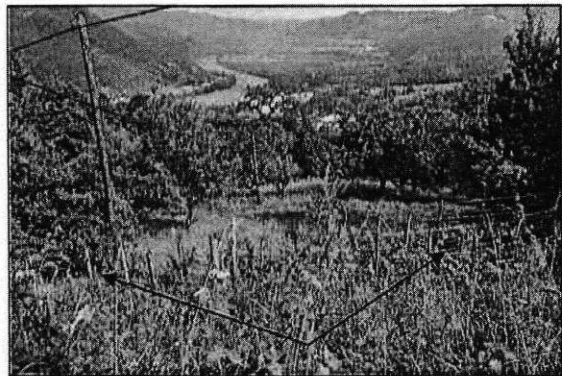


slika 2

Na slikah v nadaljevanju je prikazano tudi stanje v naravi:

slika 3 - prikazan je vzhodni del obravnavanih parcele fotografiran iz severa proti jugu

slika 4 - prikazana je parcela 350/5, fotografirano iz juga proti severu



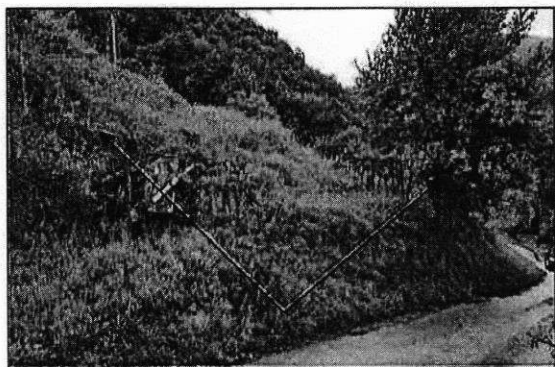
slika 3



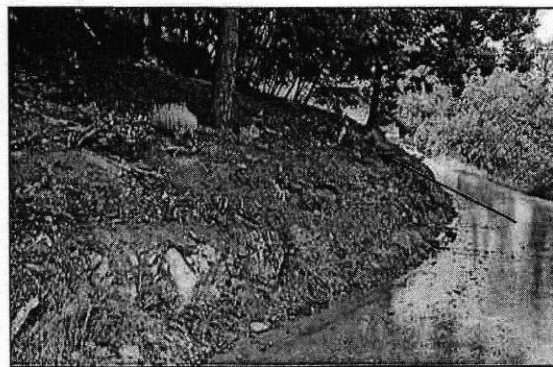
slika 4

slika 5 - prikazan je vzhodni del kompleksa nad lokalno cesto

slika 6 - prikazan je severozahodni del parcele 350/5, fotografirano iz JZ



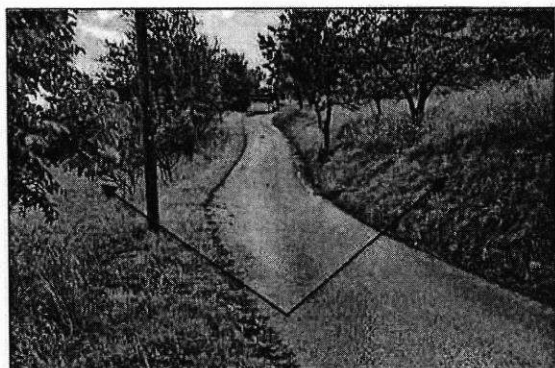
slika 5



slika 6

slika 7 - prikazan je vzhodni del kompleksa, fotografirano iz V proti Z

slika 8 - prikazan je južni del p. 350/1 in p. 350/4, fotografirano iz V proti Z



slika 7



slika 8

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

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 zaradi ekstenzivne rabe upoštevan VPS v odbitku 15%.

xx

Sodni cenilec kmetijske stroke – kmetijstvo splošno

xx

postavka	faktor	podfaktor	merilo	vpliv (%)
1	lokacija			-15 do +15
2	velikost in oblika	pravokotno in/ali veliko povprečno nepravilna oblika in/ali majhno	< 1 ha, kvadratno ali pravokotno 0,05 - 1 ha, dolgo in ozko > od 0,05 ha, nenavadnih oblik	+15 0 -15
3	dostopnost	dobra običajna slaba	dobre ceste, brez glavnega prom. vsi stroji slabe ceste, posebni stroji	+15 0 -15
4	vrsta rabe	njiva travnik pašnik, praha		0 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 €/m2 :		0,0597		
				vpliv pomembnih spremenljivk (VPS)		-15%		
k.o. Radeče								
zap. št.	parcelna številka	raba v naravi	površina m2	bonitetne točke	osnovna vrednost v €	vpliv PS v €	skupaj €	€/m2 (DM)
1	350/1-del	travnik	2554	20	3.049,48 €	-457,42 €	2.592,05 €	1,01
2	350/4-del	travnik	659	20	786,85 €	-118,03 €	668,82 €	1,01
3	350/5-del	travnik	1453	20	1.734,88 €	-260,23 €	1.474,65 €	1,01
		skupaj :	4666					
Smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč po dohodkovni metodi (DM):							4.735,52 €	

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:	628871	676728	814859	814859	k.o. Radeče
K.O.	katastr. obč., p.št., (b.t.)	Svibno, 750/4(34)	Vrhovo, 561 (35)	Vrhovo, 282/3(78)	Vrhovo, 282/4(78)	3 p. 20 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, naklon	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
DOS	dostop na zemljišče	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
KOR	koriščenje-vpliv bonitete	0,900	0,900	0,300	0,300	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	0,900	0,900	0,300	0,300	1,000
VPZ	vrednost primerljivega zem. v €	1.800	3.000	4.305	4.731	
PZ	površina zemljišča	1.798	2.584	1.435	1.577	
PV	primerjalna vrednost zemlj. za m ² (OV=FP*VPZ/PZ)	0,90	1,04	0,90	0,90	0,94
IVZ	izbira vrednosti za m ² ocenjevanih parcel po primerljivih prodajah-končna ocena cenilca					0,94

xx

Sodni cenilec kmetijske stroke – kmetijstvo splošno

xx

6. Končna ocena vrednosti ocenjevanih kmetijskih zemljišč

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)						
k.o. Radeče						
parc. št.	vrsta rabe	m2	€/m2 - DM	€/m2 - PP	€/m2 - TV	skupaj (€)
350/1 - del	travnik, e.sad., vin.	2554	1,01	0,94	0,98	2.490,15 €
350/4 - del	travnik, pot	659	1,01	0,94	0,98	642,53 €
350/5	travnik/del zar.	1453	1,01	0,94	0,98	1.416,68 €
	skupaj:	4666			0,98 €	4.549,35 €
Smerna tržna vrednost kmetijskih zemljišč znaša skupaj :						4.549,35 €

Vpliv solastnine na nižjo tržno vrednost ocenim v višini 10%

454,94 €

Končna ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč znaša skupaj :**4.094,42 €**

lastnik	delež lastništva	vrednost deleža
xx	3/8	1.535,41 €

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 4666 m2 obravnavanih kmetijskih zemljišč ob upoštevanem vplivu solastnine znaša 4.094,42 €, vrednost deleža 3/8 v lasti dolžnika pa znaša 1.535,41 €.

Na parcelah ni vknjiženih služnosti, ki bi vplivale na nižjo prodajno ceno nepremičnin.

CENILEC: