

Miroslava BENEČ, univ.dipl.inž.kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke  
Dilce 23, 6230 Postojna

št. odločbe: 165-04-92/00  
z dne: 15.01.2004

---

## CENITVENO POROČILO

**ŠTEVILKA:** 11/2023


**DATUM CENITVE:** 3.7.2023

**PREDMET CENITVE:** kmetijsko zemljišče v katastrski občini SOČERGA - 2619

**NAROČNIK:** Okrajno sodišče v Kopru, sklep v zadevi opr. št.: 0246 I 117/2023

---

Dilce, 3.7.2023

  
**Miroslava Benec univ. dipl.inž.kmet.**  
*sodna cenilka kmetijske stroke*



**KAZALO VSEBINE:**

1. SPISEK PARCEL IN POVRŠINA
2. OPIS PARCEL IN UGOTOVITVE NA TERENU
3. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN
4. STANDARD VREDNOSTI
5. IZRAČUN VREDNOSTI
  - 5.1 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE OSNOVE ZA VREDNOTENJE
  - 5.2 DOHODKOVNA METODA
  - 5.3 IZRAČUN VREDNOSTI
6. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI
7. IZJAVA CENILCA
8. SLIKE

## 1. SPISEK PARCEL IN POVRŠINA

Parc. št. k.o. SOČERGA	Površina m <sup>2</sup>	Bonitetne točke
2619 – 2657	2 95	54
2619 - 2762/2	9 36	54
2619 – 2762/3	8 20	54
2619 – 2762/4	8 31	54
2619 - 3135/2	5 69	54
2619 – 3136/2	1 46	54
2619 – 3383	6 79	27
2619 - 3393	2 96	29

## 2. OPIS PARCEL IN UGOTOVITVE NA TERENU

Cenitev je izdelana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Kopru v izvršilni zadevi opr. št. 0246 I 117/2023, upnika: PROHIT, podjetniško, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovine in najemi d.o.o., Tržaška cesta 37 A, Maribor, ki ga zastopa odv. ODVETNIŠKA PISARNA LEPOŠA d.o.o., Mestni trg 10 A, Slovenske Konjice, proti dolžniku: Lino Tuljak, Oljčna pot 65, Koper – Capodistria – dostava; Majda Tuljak, Gramscijeva ulica 23, Izola – Isola, zaradi izterjave.

Ogled zemljišča sem opravila 30.6.2023. Vabljenе stranke se ogleda niso udeležile.

Za izdelavo cenitve sem pridobila podatke iz Zemljiške knjige – e-sodstvo, iz portala geodetske uprave, občinskega informacijskega sistema za Občino Koper.

Ugotovitve na terenu:

Parcele št. 2657, 2762/2, 2762/3 in 2762/4 vse k.o. Sočerga, ležijo na območju kmetijskih zemljišč, kjer se prepleta kmetijska in gozdna raba zemljišča. Parcele zaokrožujejo kompleks zemljišča v kmetijski rabi v obliki jase, med parcelami v gozdni rabi. Travnate površine so ravne, omejene s suhim zidom, v obliki teras. Lega zemljišča in smer obdelave je JV – SZ. Meje niso očiščene in se pojavlja grmovna zarast s posameznimi drevesi bora, jesena, hrasta. Raba zemljišča je večkosni travnik. Vidne so sledi njivske rabe. V travni ruši prevladujejo pasja trava, pahovka, ojstrica, grašica. Podnebje je submediteransko, zaradi večje nadmorske višine so zime hladnejše kot v primorju in je manjši izbor kmetijskih rastlin, ki uspevajo na tej višini. Matična podlaga je lapor, prst je srednje založena s humusom, pomešana z drobirjem matične podlage in srednje globoka. Dostop do parcel je mogoč, le z uporabo služnostne poti. Zaradi neurejenega in oteženega dostopa ter možnosti uporabe, sem pri izračunu upoštevala negativen vpliv ekonomskih dejavnikov in vrednost zmanjšala za 35%.

Parceli št. 3135/2 in 3136/2 obe k.o. Sočerga ležita na območju kmetijskega zemljišča z ledinskim imenom Črešnjeve. Zemljišče je v travniški rabi, delno že v fazi zaraščanja. Na parceli se pojavlja mlado olesenelo in trnasto rastje, ter drevesa in grmičevje različnih starosti. Med gozdnim drevjem prevladujejo mlada drevesa topola in bora. Parcela je v obliki terase – rahlo nagnjeno pobočje, lega obdelave S-J. Matična podlaga je lapor, prst je slabo založena s humusom, pomešana z drobirjem matične podlage in srednje globoka. Dostop do parcel je mogoč, le z uporabo služnostne poti. Dostopna pot ni vidna. Na celotnem območju je zaznati

obremenjenost z divjadjo, vidne so sledi tako stopinj kot degradacija zemljišča. Zaradi neurejenega in oteženega dostopa in možnosti rabe, sem pri izračunu upoštevala negativen vpliv ekonomskih dejavnikov in vrednost zmanjšala za 35%.

Parceli št. 3383 in 3393 k.o. Sočerga ležita v vasi Tuljaki. Parcela št. 3393 je ravna kmetijska površina na terasi z nagibom na JZ stran. Lega zemljišča in smer obdelave je JV – SZ. Parcela je v njivski rabi, na meji ostaja neobdelan pas zemljišča, ki se zarašča z olesenelim zarastjem. Matična podlaga je lapor, prst je slabo založena s humusom, pomešana z drobirjem matične podlage in srednje globoka, v sušnem obdobju je zemljišče potrebno namakati.

Parcela 3383 leži na pobočju JV smeri, na terasi, ki je delno obdelana, večji del parcele pa pokriva olesenela in zeljna zarast. Zemljišče sega v gozdni rob tako se na parcelo širi akacija in hrast. Parcela št. 3383 je v solasti dveh solastnikov, kar pa negativno vpliva na vrednost nepremičnine, ker vsak posamezen solastnik ne razpolaga prosto z nepremičnino, temveč je potrebno soglasje obeh solastnikov. Dostop do parcel je z uporabo služnostne poti, preko mejnega zemljišča. Parcele ocenjujem skladno s stanjem v naravi in določenimi bonitetnimi točkami. Zaradi ugodnega prometnega položaja – neposredna bližina stavb in stavbnega zemljišča, sem pri izračunu upoštevala pozitiven vpliv ekonomskih dejavnikov in vrednost povečala za 15%.

#### Status zemljišča:

Podatki o statusu parcel izhajajo iz Geografskega informacijskega sistema Mestne občine Koper - Kaliopa. Namenska raba je:

- parcela št. 2657 k.o. Sočerga - najboljša kmetijska zemljišča
- parcela št. 2762/2 k.o. Sočerga - najboljše kmetijsko zemljišče,
- parcela št. 2762/3 k.o. Sočerga - najboljše kmetijsko zemljišče,
- parcela št. 2762/4 k.o. Sočerga - najboljše kmetijsko zemljišče,
- parcela št. 3135/2 k.o. Sočerga - najboljše kmetijsko zemljišče,
- parcela št. 3136/2 k.o. Sočerga - najboljše kmetijsko zemljišče,
- parcela št. 3383 k.o. Sočerga - drugo kmetijsko zemljišče – 97% in gozdno zemljišče 3%
- parcela št. 3393 k.o. Sočerga - drugo kmetijsko zemljišče.

### 3. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (iz letnega poročila GURS o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022)

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovanih gozdov tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč. Na ta način se omejuje nakupe kupcev, ki niso kmetje in zemljišč ne kupujejo za kmetijsko proizvodnjo, temveč za druge, naložbene ali rekreativne namene. Tako se zagotavlja konkurenca za kmetijska oziroma gozdna zemljišča med kmetijskimi proizvajalci, ki jih kot taka tudi uporabljajo.

Kot običajno je bilo tudi leta 2022 največje število kupoprodaj kmetijskih zemljišč sklenjenih na območju Dolenjske in Bele Krajine. Po še začasnih podatkih jih je bilo okoli 1.700 oziroma približno toliko kot leto prej. Najmanj kupoprodaj je bilo kot običajno, sklenjenih na Alpskem območju, kjer smo jih zaenkrat evidentirali 135 oziroma še nekoliko manj kot leto prej. Tako kot že leto prej, je bila lani skupna prodana površina kmetijskih zemljišč prav tako največja na Štajerskem območju, najmanjša pa na Primorskem območju. Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, gostota

poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani več kot petkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji. Praviloma so cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Primorskem območju«. Poleg ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih kmetijskih panog kot sta vrtnarstvo in sadjarstvo, so razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem tudi pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene, ter na splošno visoke cene nepremičnin na priobalnem področju.

Leta 2022 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,80 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2021 se je zvišala kar za okoli 25 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.300 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov manj kot leto prej. Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2022 v primerjavi z letom 2021 zrasle za 11 odstotkov oziroma za 5 odstotnih točk več kot leto prej.

#### 4. STANDARD VREDNOSTI

V cenilnem poročilu sem v skladu s standardi ocenjevanja uporabila tržno vrednost. Primerna tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama, pod pogojem, da sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum.

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.

#### 5. IZRAČUN VREDNOSTI

##### 5.1 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE OSNOVE ZA VREDNOTENJE:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih, (Ur.l. RS, št. 70/2011-UPB2-uradno prečiščeno besedilo, s spremembami),
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18)
- Zakonom o katastru nepremičnin, (Ur. L. RS, št. 54/21)
- Pri določanju vrednosti proizvodnje za najboljše kmetijsko zemljišče upoštevam krajevno značilen setveni kolobar za Okrožno sodišče Koper. Kolobar je v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki ga je izdalo Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, ter stanja v naravi.
- Katakog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji.

Vrednost predmetnega zemljišča, glede na namen pridobitve, obstoječo zakonodajo in stanja ocenjevane nepremičnine, izračunavam na podlagi dohodkovnega načina, z upoštevanjem primerljivih cen realiziranih transakcij na območju obravnavane katastrske občine.

## 5.2 DOHODKOVNA METODA:

a: Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi

$$V = P * \text{čd} * f. \text{ekd} * \text{bon.t./pd}$$

b: Vrednost proizvodnje

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
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
<b>Skupaj za 100 bon.točk</b>				<b>0,947</b>		<b>0,667</b>	<b>0,280</b>	<b>0,084</b>

**Dobiček:** 0,084 €/m<sup>2</sup> izhaja iz realno načrtovanega dobička, ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni za 100 BT.

c: Vpliv ekonomskih dejavnikov

Na vrednost kmetijskega zemljišča bistveno vpliva faktor ekonomskih dejavnikov. Vpliv ekonomskih dejavnikov je lahko pozitiven ali negativen:

- prometni položaj (lokacija)                      minus 50% do plus 50%
- način koriščenja zemljišča                      minus 50% do plus 50%
- dostop do parcel                                      minus 15% do plus 15%
- velikost in oblika parcele                      minus 15% do plus 15%

Po dostopnih podatkih Trgospoka – Gurs, je za obdobje enega leta vpisana le ena izvedena prodaja na območju katastrske občine Sočerga kmetijsko zemljišče skupaj z objektom. Ocena zemljišča po podatkih GURS-a je 2,00 €/m<sup>2</sup>. Trenutno objavljene cene v sosednjih katastrskih občinah se gibljejo od 3-4 €/m<sup>2</sup>.

d: Bonitetne točke

Bonitetne točke kmetijskega in gozdnega zemljišča so določene v skladu z Zakonom o katastru nepremičnin, Ur. L. RS, št. 54/21 na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Bonitetne točke izražajo proizvodno sposobnost zemljišče na podlagi naravnih danosti in hkrati predstavljajo razmerje v kvaliteti posameznih kmetijskih oz. gozdnih zemljišč.

e: Pričakovani donos

Pričakovan donos, ki se pri izračunu upošteva je različen, prvenstveno odvisen od tega, kako zanesljiv je donos, kakšna je predvidena trajnost takšnega donosa. Zaradi ugodnih klimatskih razmer, sem pri izračunu upoštevala pričakovani donos 2 in 1 pri parcelah št. 3383 in 3393 k.o. Sočerga, zaradi široke možnosti uporabe in možnosti pridelave vrtnin, namakanje (razpon 1 – 5).

## 5.3 IZRAČUN VREDNOSTI:

Vrednost zemljišča:

ID parcele	Površina parcele m <sup>2</sup>	BT	ED %	Vrednost €/m <sup>2</sup>	Vrednost €/parcelo	Delež solastnine - do 1/2
2619-2657	295	54	-35	2,00	590,00	
2619-2762/2	936	54	-35	2,00	1.872,00	
2619-2762/3	820	54	-35	2,00	1.640,00	
2619-2762/4	831	54	-35	2,00	1.662,00	
2619-3135/2	569	54	-35	2,00	1.138,00	
2619-3136/2	146	54	-35	2,00	292,00	
2619-3383	679	27	15	2,60	1.765,40	882,70
2619-3393	296	29	15	2,79	825,84	
<b>SKUPAJ</b>					<b>9.785,24</b>	

## 6. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI:

- V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila s strani naročnika cenitve in upravnih organov, v katerih se nahajajo nepremičnine.
- Informacije in podatki, pridobljeni za izdelavo tega poročila, so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost
- Posest je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta
- 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 cenilke.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni to vzajemno dogovorjeno.

## 7. IZJAVA CENILCA:

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 moje 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
- so moje analize mnenja in skelpi izdelani, ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom ki jih vsebujejo slovenski poslovno finančni standardi

8. SLIKA parcele z ogleda dne 30.6.2023 (Avtor: M. Benec)

Parcela št. 3393 k.o. Sočerga

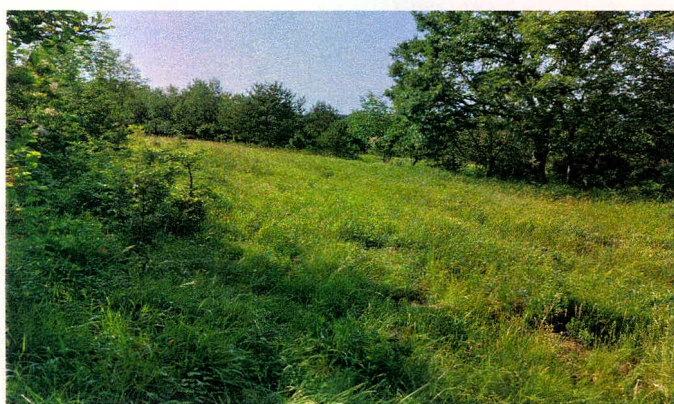


Parcela št. 3383 k.o. Sočerga





Parcela št. 2657, 2762/2, 2762/3 in 2762/4 k.o. Sočerga



Parcela št. 3135/2 in 3136/2 k.o. Sočerga



*Benec*

Sodna cenilka:  
Miroslava Benec

