

Darko OKLEŠČEN, univ. dipl. inž. agr.
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Koštialova ulica 41
8000 Novo mesto
e-naslov: darko.oklescen@gmail.com



OKRAJNO SODIŠČE V TREBNJEM

30.11.2022

PREJETO

CENITVENO POROČILO

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Trebnjem s svojim sklepom v izvršilni zadevi št. I 66/2022 z dne 27. september 2022

NAMEN CENITVE Tržna vrednost kmetijskega zemljišča na dan cenitve nepremičnine

PO SKLEPU SODIŠČA: parc. št. 391 – k. o. 1401 NOVO ZABUKOVJE

PREDMET CENITVE: Kmetijsko zemljišče parc. št. 391 – k. o. 1401 NOVO ZABUKOVJE v izmeri 942 m²

UPNIK: Republika Slovenija

DOLŽNIK: Janez Smolič, Zabukovje 30, Mirna

OGLED ZEMLJIŠČA: 2. novembra 2022

VALUTA: 24. 11. 2022

STROKOVNE PODLAGE IN VIRI:

- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT) (Uradni list RS, št. 84/18 in 148/21),
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT) (Uradni list RS, št. 22/18 in 3/22-ZDeb),
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) (Uradni list RS št. 71/11 – UPB, s spremembami),
- Stvarnopravni zakonik (SPZ-A) (Uradni list RS, št. 87/02, UPB, 91/13),
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, s spremembami),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) (Uradni list RS, št. 110/02, s spremembami),
- Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2) (Uradni list RS, št. 96/2004, s spremembami),
- Zakon o vodah (ZV-1) (Ur. l. RS, št. 67/02, s spremembami),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Uradni list RS, št. 16/2008, s spremembami),
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč ZSICKS Slovenije št.4,
- <http://www.zdruzenje-sickmet.si>,
- <http://fito-gis.mko.gov.si/FURS-WebGIS/>,
- <http://www.geoprostor.net/>,
- <http://www.e-prostor.gov.si/>,
- Občinski prostorski načrt (OPN) Občine Šentrupert,
- ugotovitve s terenskega pregleda.

A) UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Trebnjem, v izvršilni zadevi št. I 66/2022 z dne 27. september 2022, se v tem Cenitvenem poročilu ugotavlja tržna vrednost kmetijskega zemljišča parc. št. 391 – k. o. 1401 NOVO ZABUKOVJE.

Podatki o namenski rabi so upoštevani iz Občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN) Občine Šentrupert in iz aplikacije GURS Prostorski portal RS.

Ogled kmetijskega zemljišča je bil opravljen dne 2. novembra 2022.

Pri vrednotenju se upošteva stanje v naravi oz. dejanska raba.

B) LOKACIJA IN OSNOVNI OPIS KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Uvodne ugotovitve

Kmetijsko zemljišče, ki je predmet tega cenitvenega poročila, se nahaja v bližini stanovanjskega objekta Zabukovje 30, Mirna. Relief kmetijskega zemljišča je nagnjen na JZ stran, dostop do zemljišča je mogoč. Zemljišče je v naravi pretežno travnik in delno v zaraščanju.

DOF (digitalni orto foto) posnetek območja kjer se nahaja obravnavana nepremičnina



Geologija:

Tip prsti na območju obravnavanega zemljišča je siv dolomit z gomolji rozenca (sp. ladinska stopnja).



Kulturna dediščina: na obravnavanem zemljišču ni omejitev rabe.

Varstvo narave: na obravnavanem zemljišču ni omejitev rabe, razen da se zemljišče nahaja na vodovarstvenem območju.

Vodovarstvena območja - občinski nivo:

VVO NAZIV: Mirna
ID REŽIMA: 3
IME REŽINA: III. varstveni režim



Opis kmetijskega zemljišča

Nepremičnina parc. št. 391 – k. o. 1401 NOVO ZABUKOVJE, boniteta 23, izmera 1.043 m², od česar je 942 m² kmetijsko zemljišče.

parcela	kat. občina	boniteta	površina [m ²]
391	1401-NOVO ZABUKOVJE	23	1.043,00
zemljišča		št. stavbe na parceli	površina [m ²]
ZEMLJIŠČE			1.043,00
namenska raba			delež (%)
20200 druga kmetijska zemljišča			90,30
30100 gozdna zemljišča			9,70
dejanska raba			delež (%)
13 vinograd			7,60
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov			92,40

Po namenski rabi (vir: OPN Občine Šentrupert) je *drugo kmetijsko zemljišče (K2)*. Po evidenci dejanske rabe (vir: GERK) je kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov.

Po dejanskem stanju je kmetijsko zemljišče v naravi pretežno travnik in delno v zaraščanju.

Zemljišče ovrednotim po boniteti s 40 % dodatka k osnovni vrednosti iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi lokacije in dobrega dostopa. Pri tem pa tudi upoštevam tržne razmere na dan cenitve.

DOF posnetek nepremičnine in fotografije





Dostop do parcele se tu prične

C) IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Izračun vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi (DM)

Osnova za izračun ocene vrednosti kmetijskega zemljišča je proizvodna sposobnost zemljišča (boniteta), ki predstavlja naravne in gospodarske danosti za kmetijsko proizvodnjo. Kot naravni in gospodarski pogoji so mišljeni: rodovitnost tal, vpliv klime, nagib, razgibanost, vodne razmere, dostopnost zemljišča, oddaljenost od gospodarskih središč ter možnost uporabe mehanizacije pri obdelavi.

Katastrska občina 1404 DOLGA NJIVA spada v katastrski okraj Krško.

Osnovo za izračun po dohodkovni metodi predstavlja vrednost zemljišča izračunani iz realno načrtovanega čistega dobička, ki ga konkretno zemljišče v danem območju na letni ravni lahko doseže na podlagi prilagojene modelne kalkulacije poprečne setvene sestave in poprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov (kolobar). V danem primeru znaša čisti dobiček **0,0636 €/m² za leto 2022** (vir: ZSICKS Slovenije).

Formula za izračun tržne vrednosti po dohodkovni metodi je:

$$V = (P \times \text{ČD} \times \text{ED} \times B) / \text{PD}, \text{ kjer je}$$

V = tržna vrednost po dohodkovni metodi

P = površina parcele v m²

ČD = čisti dobiček na m² najboljšega zemljišča danega območja v EUR

ED = faktor ekonomskih dejavnikov

B = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

PD = pričakovan donos v % (upoštevam 2 na lestvici od 1 do 5)

Osnovna vrednost kmetijskega zemljišča se lahko spremeni še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, ki je obrazložen v opisu obravnavanega zemljišča, pri čemer upoštevam tudi tržne razmere v času izdelave tega cenitvenega poročila.

Zap. št.	Parcelna št.	Geodetska izmera (m ²)	Kmetijsko zemljišče (%)	Kmetijsko zemljišče (m ²)	Čisti dobiček	Boniteta	Ekonomski dejavnik	SKUPAJ (v €)	€/m ²
1.	391	1.043,00	90,30	942,00	0,0636	23	1,40	964,60	1,02
	Skupaj:	1.043,00		942,00				964,60	1,02

D) PRIMERJALNE PRODAJE IN STATISTIČNI PODATKI

Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2021, vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021, GURS, maj 2022

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percenti)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percenti)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	2.155	1,01	1,56	2,5	3.400
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	495	0,99	1,20	1,79	3.300
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	164	0,91	1,15	1,61	3.800
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	100	1,03	1,58	2,08	3.700
LAO BELA KRAJINA	95	0,8	1,16	1,6	2.300
LAO KRŠKO - BREŽICE	82	1	1,07	1,4	3.500
LAO GORJANCI	54	1	1,35	2,01	2.000

Leta 2021 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov dobrih 1,55 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za dobrih 10 centov za 1m². Srednja velikost prodanih zemljišč je bila 3.400 m².

Podpovprečne so bile cene kmetijskih zemljišč na območju »Dolenjsko območje in Bela Krajina«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,00 do 2,00 €/m².

Visoka oziroma nadpovprečna rast cen kmetijskih zemljišč v zadnjih letih je značilna predvsem za »kmetijska« območja, z izjemo območja Dolenjske in Bele Krajine, kjer so, na račun manjše rasti cen v Beli Krajini, cene kmetijskih zemljišč od leta 2015 v povprečju zrasle podpovprečno oziroma »le« za 15 odstotkov.

E) POVZETEK

Tržna vrednost kmetijskega zemljišča, ki je predmet tega cenitvenega poročila, in sicer nepremičnina parc. št. 391 – k. o. 1401 NOVO ZABUKOVJE, v izmeri 942 m², po izbrani dohodkovni metodi znaša **964,60 EUR.**

IZJAVA:

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, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z izdelavo izvedenskega mnenja 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, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s standardi za ocenjevanje nepremičnin in skladno z zgoraj navedenimi zakonskimi in strokovnimi podlagami.

Novo mesto, 24. november 2022



Darko Okleščen, univ. dipl. inž. agr,
sodni izvedenec in cenilec kmetijske
stroke

NO