



Sonja LUKIN, univ. dipl. inž. kmet.
SODNA CENILKA
ZA KMETIJSTVO-KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
Ministrstvo za pravosodje, št. odločbe: 165-04-89/00
Gregorčičeva 19, 5271 Vipava
gsm: 041 352441

CENILNO POROČILO

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Idriji, Opr.št. I 17/2021, I 18/2021, I 14/2021,
sklep z dne 12.7.2022

PREDMET CENITVE: zemljišča parc.št. 1494/17 k.o. 2349 Šebrelje in parc.št. 31/1, ✓
32/4 in 767/2, vse k.o. Gorenja Kanomlja, ki so po dejanski in namenski rabi v celoti
oz. delno kmetijska zemljišča

NAMEN: ocena tržne vrednosti solastniškega deleža dolžnika Istoka Erjavec,
Gorenja Kanomlja 9, Spodnja Idrija, do 1/3 na nepremičninah na dan cenitve

Vipava, 31. avgust 2022



Po sklepu Okrajnega sodišča v Idriji z dne 12.7.2022, ki me je imenovalo za sodno cenilko kmetijske stroke v izvršilni zadevi I 17/2021, I 18/2021, I 14/2021, sem dne 18.8.2022 skupaj s cenilcem gozdarske stroke Turk Mitjo, opravila ogled nepremičnin, ki so predmet cenitve.

Stranke, navedene v sklepu, so bile o času ogleda obveščene, vendar se nobena ogleda ni udeležila.

OSNOVE ZA CENITEV:

Zakon o urejanju prostora (Ur.list RS št. 110/02)

Slovenski pravnofinančni standardi (Ur.list RS št. 56/01, 55/03, 27/2016)

Zakon o kmetijskih zemljiščih - uradno prečiščeno besedilo (Ur.list RS št. 71/2011)

Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur.l. RS, št.47/2008)

Kataloga kalkulacij Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, Sektorja za kmetijsko svetovanje, kalkulacije KIS, Ljubljana

Cenovne osnove **za leto 2022**, normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke Slovenije in stanje na terenu

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, november 2018

internetnim portal <http://e-prostor.gov.si>

GIS občine Idrija

Evidenca trga nepremičnin-javni vpogled

Stanje na terenu

STANDARD VREDNOSTI:

V cenilnem poročilu se ocenjuje tržna vrednost. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od njiju ni prisiljen v transakcijo.

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.

PODATKI O NEPREMIČNINAH:

Zemljišča ležijo na treh lokacijah, zato jih ločeno opisujem in ocenjujem.



k.o. 2354 Gorenja Kanomlja



Vir GIS občine Idrija

k.o. 2349 k.o. Šebrelje



1. Zemljišče s **parc.št. 1494/17 k.o. 2349 Šebrelje** leži na nadmorski višini 735 m na strmem pobočju hriba z nagibom od 60%, dostopno po poljski-gozdni poti. Kmetijski del parcele je travnik.

Tla so plitva evtrična tla na flišu in pobočnem grušču.

Obdelava kmetijskih zemljišč je ekstenzivna, košnja in spravilo sena je zaradi klimatskih pogojev, nagiba in razgibanosti terena ter slabše dostopnosti možna le s prilagojeno kmetijsko mehanizacijo, zato se zemljišča zaraščajo z grmovjem in drevjem in so le še delno kmetijsko zemljišče oz. zemljišča v zaraščanju.



parc.št. 1494/17 k.o. 2349 Šebrelje

2. Zemljišče s **parc.št. 31/1 k.o. 2354 Gorenja Kanomlja** leži na nadmorski višini 400 m na ravnini med cesto Srednja Kanomlja-Oblakov vrh in Kanomeljščico v neposredni bližini stanovanjskih objektov. Na parceli je več pomožnih objektov in odlagališč strojev, drv.

Pri oceni vrednosti zemljišča upoštevam, da parcela leži v neposredni bližini stanovanjskih in gospodarskih objektov oz. stavbnih zemljišč in možnosti rabe zemljišča kot ohišnico, funkcionalno zemljišče stavbnih parcel, vrt, sadovnjak.



parc.št. 31/1 k.o. 2354 Gorenja Kanomlja



3. Zemljišči s **parc.št. 32/4 in 767/2, obe k.o. 2354 Gorenja Kanomlja** ležita nad cesto skozi Gorenjo Kanomlja na strmem pobočji hriba z nagibom od 50 do 60% na nadmorski višini cca 420 m v bližini stanovanjskega in gospodarskega objekta Gorenja Kanomlja 9. Obdelava in dostop na parceli je otežen zaradi nagiba terena. Na travniški površini je nekaj starih sadnih dreves.



parc.št. 32/4



parc.št. 767/2 k.o. 2354 Gorenja Kanomlja

Vse opisane negativne in pozitivne dejavnike upoštevam pri oceni vrednosti zemljišča, razvidni so tudi iz priloženih fotografij s terenskega ogleda.

IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

dohodkovni način

Izračun ocene tržne vrednosti kmetijskih zemljišč je opravljen na podlagi proizvodne sposobnosti. Pri izračunu vrednosti na podlagi dobička iz proizvodne sposobnosti zemljišč govorimo o najbolj verjetni vrednosti, po kateri bi se zemljišče lahko ponudilo na trgu, kar pa ni enako tržni ceni.

Tržna cena je tista cena, ki bi jo dosegala zemljišča, odkupljena v prostem prometu za podoben namen. V takšnem primeru je cena usklajena med prodajalcem in kupcem in je lahko nižja, enaka ali pa višja od ocene, pridobljene na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča.

Osnovna vrednost zemljišča je bila ugotovljena na podlagi proizvodne sposobnosti in priporočenega kolobarja, ki ga na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države usklajuje Združenje SIC KMET Slovenije in je za leto 2022 v preglednici.

Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij Republiškega centra za pospeševanja kmetijstva RS.



Okrožno sodišče Nova Gorica-Kanal

KOLOBAR	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RC dohodek	RC čisti dobiček
KULTURA	%	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,1300	0,550000	0,1810	0,0129	0,6900	0,0089	0,0040	0,0012
naknadni posevki.*	0,1300	2,8000	0,0120	0,0044	0,7000	0,0031	0,0013	0,0004
Koruza	0,1900	0,9000	0,1700	0,0291	0,8600	0,0250	0,0041	0,0012
vrtnine	0,0300	3,0000	0,4000	0,0360	0,7500	0,0270	0,0090	0,0027
Krompir	0,1500	3,3000	0,4000	0,1980	0,7300	0,1445	0,0535	0,0160
Oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,5000	0,9000	0,1100	0,0495	0,5600	0,0277	0,0218	0,0065
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,3975		0,2362	0,1612	0,0484
Skupaj za 100 bon.točk				0,4622		0,2747	0,1875	0,0562

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon.t.}}{p.d.}$$

- V = tržna vrednost v EUR
P = površina parcele v m²
čd = čisti dobiček m² najboljšega zemljišča danega območja (0,0562 eur/m²);
f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov ED
bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;
p.d. = pričakovan donos 2% oz. 1% (parc.št.31/1 k.o. Gorenja Kanomlja)

Nabor ekonomskih dejavnikov in njihov možen vpliv:

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

- Lokacija:
na območju veliko povpraševanje po zemljiščih (zemljišče za vrtove, trajne nasade, špekulativni nakupi za spreminjanje namembnosti – pozitiven dodatek od 0% do 50%. Na območju majhno (ali ga ni) povpraševanje po zemljiščih – negativen dodatek negativen dodatek od 0% do 50%;
- Način koriščenja zemljišča:
za njivo dodatka ni, za trajne nasade pozitiven dodatek od 0% do 50%, za vrtove od 0 do 100%, za travnike negativen dodatek od 0% do 20%, za pašnike negativen dodatek od 0% do 40% in za neobdelane – zapuščene površine negativen dodatek od 0% do 50%;
- Dostop:
dober – dodatek od 0% do 15%, slab dostop negativen dodatek od 0% do 15%;
- Velikost in oblika:
večje in ali pravilne oblike, pozitiven dodatek od 0% do 15%, manjše in ali nepravilne oblike, negativen dodatek od 0% do 15%.



V danem primeru so upoštevani ED v naslednjih deležih:

Parc.št.	k.o.	Prometni položaj-lokacija	Način koriščenja zemljišča	Dostop do parcele	Velikost in oblika parcele	Skupaj ED %
1494/17	2349 Šebrelje	-10	-20	/	+5	-25
31/1	2354 Gorenja Kanomlja	/	+50	+10	/	+60
32/4	2354 Gorenja Kanomlja	-10	/	-5	/	-15
767/2	2354 Gorenja Kanomlja	-10	/	-5	/	-15

Izračun:

Parc.št.	k.o.	Površina cele parcele (m ²)	Površina (m ²) kmetijski del	BTx ED	eur/m ²	vrednost eur	Vrednost eur sol.delaža do 1/3
✓ 1494/17*	2349 Šebrelje	36421	11618	13 x 0,75	0,27	3.136,86	1.045,62 ✓
✓ 31/1	2354 G. Kanomlja	1466	1466	54 x 1,60	4,85	7.110,10	2.370,03 ✓
✓ 32/4*	2354 G. Kanomlja	2884	2494	23 x 0,85	0,55	1.371,70	457,23
✓ 767/2*	2354 G. Kanomlja	8668	5383	23 x 0,85	0,55	2.960,65	986,88
SKUPAJ							4.859,76

*Pri parcelah, kjer ne vrednotim celotne površine pomeni, da jo del do celote po dogovoru ocenjuje cenilec gozdarske stroke.

Vpliv solastnine na zemljišču predstavlja negativni dejavnik, ki ga v danem primeru ocenjujem s 20% - znižanje vrednosti na račun poznejših stroškov razdružitve solastnine, parcelacije...

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost zemljišč solastniškega deleža do 1/3 na dan cenoitve, avgust 2022, zmanjšana zaradi solastnine na zemljiščih skupaj: 3.887,80 EUR.



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 mojo 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
- mi je pri oceni vrednosti lesne mase nudil strokovno pomoč revirni gozdar
- so moje analize mnenja in sklepi izdelani, ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom ki jih vsebujejo slovenski poslovno finančni standardi.

Sonja Lukin, univ.dipl.inž.kmet.
sodna cenilka kmetijske stroke-kmetijska zemljišča

