

Milka Kočevar, sodna izvedenka in cenilka kmetijske stroke



Milka Kočevar, univ. dipl. ing. agr.

Ulica Veronike Deseniške 11

1330 Kočevje

Sodna izvedenka in cenilka kmetijske stroke

CENILNO POROČILO O OCENI VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

k. o. Vinice (1618)

naročnik: Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska 26, Kočevje

dolžnik: Dejan Kotur, Gorenji Lazi 14, Ribnica

I 147/2022

Datum izdelave: 1. 2. 2023



KAZALO VSEBINE

	stran
POVZETEK CENILNEGA POROČILA	
1 SPLOŠNI PODATKI.....	3
1,1 Uvod.....	3
1.2 Predmet cenitve.....	4
1.3 Lastništvo predmetnih nepremičnin.....	4
1.4 Druge pravice, vknjižene na zemljiščih.....	4
1.5 Naročnik in namen cenitve.....	4
1.6 Ogled nepremičnine.....	4
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE ZEMLJIŠČA.....	4
3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA.....	5,6,7
3.A) Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja).....	5,6
3 B) Primerjalna metoda.....	6
4 POVZETEK.....	7
5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	7
5.1 Omejitveni pogoji.....	7
5.2 Izjava cenilke.....	7
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE.....	8
7 SLIKE.....	9





POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila: Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska 26, 1330 Kočevje

Izvajalec oz. cenilec: Milka Kočevar, univ. dipl. ing. agr, sodna cenilka in izvedenka kmetijske stroke

Namen ocenjevanja vrednosti: *NALOGA CENILCEV po sklepu sodišča:*

Cenilki se naroča, da po pregledu spisa, zemljiško knjižnih in katastrskih podatkov ter po ogledu na kraju samem, o katerem naj pravočasno obvesti stranke v postopku, poda iz svojega področja natančen opis nepremičnin za katere je izdan sklep o izvršbi ter ocenijo njihovo tržno vrednost, vse po cenah in stanju na dan cenitve.

Identifikacija ocenjevanega zemljišča: parc. št. 455/7 in 455/8 obe k. o. Vinice.

Lastnik zemljišča: Dejan Kotur, Gorenji Lazi 14, 1310 Ribnica.

Ocenjena vrednost: Ocenjena je vrednost kmetijskega zemljišča po namenski rabi in dejanski rabi na dan oddaje cenitve.

Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, Slovenskim poslovno – finančnim standardom 2 ter Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in načinov tržnih primerjav

Datum ocene vrednosti: na današnji dan

Datum ogleda: 31. 1. 2023 – priložene fotografije s terena so poslane na naslov:

URAD.OJKOC@SODISCE.SI

SLIKA 1 – parc. št. 455/7 k. o. Vinice

SLIKA 2 – parc. št. 455/8 k. o. Vinice

1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Uvod

Po naročilu Okrajnega sodišča v Kočevju, Ljubljanska 26, 1330 Kočevje, bom opravila cenitev kmetijskega zemljišča v k. o. Vinice za namen izvršilne zadeve.

1.2 Predmet cenitve

OSNOVNI PODATKI o nepremičnini, ki je predmet cenitve:

katastrska občina	parc.št.	površina parcele (m ²)	Površina kmetijskega zemljišča (m ²)	Namenska raba	Bonitetne točke
1618 Vinice	455/7	1166	1166	Kmetijsko zemljišče	26
1618 Vinice	455/8	1609	1609	Kmetijsko zemljišče	26

Podatki o parceli so povzeti iz javnega vpogleda v e-prostor, podatki namenski rabi prostora so povzeti iz Lokacijske informacije, št. 351-0002/2023-2 z dne 9. 1. 2023, ki ga je izdala Občina Ribnica.

1.3 Lastnik ocenjevanih nepremičnin

Lastnik obeh predmetnih nepremičnin je Dejan Kotur, Gorenji Lazi 14, Ribnica.

1.4 Druge pravice, vknjižene na zemljišču, ki so vpisane v Zemljiški knjigi:

Pri obeh predmetnih nepremičninah sta vpisani dve ID omejitvi in sicer :

ID 21992587 – zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve in

ID 22913291 – vknjižena hipoteka.

1.5 Naročnik in namen cenitev

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Kočevju, naroča cenitev za potrebe izvršilnega postopka.

1.6 Ogled nepremičnine

Terenski ogled zemljišča sem opravila dne 31. 2. 2022.

Cenitev je opravljena na podlagi ogleda zemljišča, tržne in primerljive metode cenitve.



2 OPIS STANJA IN LOKACIJE OCENJEVANIH ZEMLJIŠČ

Ocenjevano kmetijsko zemljišče se nahaja blizu glavne ceste Kočevje - Ljubljana, cesta na levo Žlebič – Gorenji Lazi, v vikendaškem naselju, ob cesti močnega ovinka, v strmini, ob robu delno zaraščeno, v večini pa slabše kmetijsko zemljišče, ki se kosi. Na parc. št. 455/7 k. o. Vinice je postavljena visoka kamnita škarpa, ki opredeljuje terase na strmem področju.

Iz Lokacijske informacije, št. 351-0002/2023-2 z dne 9. 1. 2023, ki ga je izdala Občina Ribnica, je razvidno, da predmetni parceli predstavljata kmetijsko zemljišče. Iz evidence dejanske rabe (kataster) je razvidno, da nepremičnini predstavljata manjši del gozdnega zemljišča (rob parcel), ki predstavljata kmetijsko zemljišče v zaraščanju, večino pa predstavljata kmetijsko zemljišče. Z gozdarskim cenilcem Miranom Škuljem sva se dogovorila, da se vrednoti po namenski rabi, zato bom ocenila oziroma ovrednotila celotno zemljišče predmetnih nepremičnin.



3. Ocenitev tržne vrednosti kmetijskega zemljišča

Tržno vrednotenje nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope in sicer dohodkovni pristop, pristop primerljivih prodaj in stroškovni pristop. Ob tem sta za vrednotenje zemljišč brez investicij na njih (trajnih nasadov, agrarnih operacij,...) uporabna prva dva pristopa.

Vrednost kmetijskega zemljišča bo določena z dohodkovnim pristopom in pristopom primerljivih prodaj.

3.1. Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)

Vrednost kmetijskega zemljišča bo določena po dohodkovnem pristopu v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet).

A) – dohodkovna metoda

Osnova za izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu izhaja iz vrednosti proizvodnje in realno načrtovanega dobička (RČ – Čisti dobiček), ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni in sicer za povprečni letni kolobar za Okrožno sodišče Ljubljana – gričevnat in hribovski del, pri čemer je upoštevana stopnja donosa 2%. Kolobar in vrednost proizvodnje, kot izhodišče za najboljšo njivo s 100 bonitetnimi točkami, sta razvidna iz naslednje preglednice:

Okrožno sodišče Ljubljana – gričevnat in hribovski del

Setvena sestava	Delež	Pridelek	Cena	Vrednost	Proizvodni Stroški %	Fiksni str. eur	RČ dohod.	RČ čisti dobiček
Kultura	%	Kg/m ²	Eur/kg	Eur	%	Eur	Eur/m ²	Eur/m ²
Pšenica	0,2500	0,7500	0,1810	0,0339	0,69	0,0234	0,0105	0,0032
Naknadni p.	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,70	0,0063	0,0027	0,0008
Koruza	0,3000	0,8500	0,0120	0,0434	0,86	0,0373	0,0061	0,0018
Vrtnine	0,0200	3,0000	0,1700	0,0186	0,75	0,0140	0,0047	0,0014
Krompir	0,1000	3,0000	0,3100	0,0990	0,73	0,0723	0,0267	0,0080
Oljnica	0,0000	0,0000	0,3300	0,0000	0,76	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,3300	1,0000	0,4500	0,0363	0,56	0,0203	0,0160	0,0048
Subvencija	1,0000	0,0000	0,1100	0,0676	0,00	0,0000	0,0676	0,0203
skupaj	1,0000			0,3078		0,1735	0,1342	0,0403
Skupaj za 100 bon. točk				0,3621		0,2042	0,1579	0,0474

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, dodajam ekonomske dejavnike.

Parametri:

- Čisti dobiček (ČD): 0,0474 eur/m²
- Pričakovani donos (PD): 2%
- Bonitetne točke (BT): glede na parcelo
- Površina v m² (p) : glede na parcelo
- Ekonomski dejavniki : 30%

Dohodkovna vrednost zemljišča = $(\check{C}D \times BT \times fED \times p)/PD$

a) Parc. št. 455/7 k. o. Vinice

$$0,0474 \text{ eur/m}^2 \times 26 \times 1166 \text{ m}^2 / 2 = 718,48 \text{ eur/m}^2$$

$$718,48 \text{ eur/m}^2 + 215,54 \text{ eur/m}^2 \text{ (ekonomski dejavnik)} = 934,02 \text{ eur/m}^2$$

b) Parc. št. 455/8 k. o. Vinice

$$0,047 \text{ eur/m}^2 \times 26 \times 1609 \text{ m}^2 / 2 = 991,14 \text{ eur/m}^2$$

$$991,14 \text{ eur/m}^2 + 297,34 \text{ eur/m}^2 \text{ (ekonomski dejavnik)} = 1.288,48 \text{ eur/m}^2$$

katastrska občina	parc.št.	površina parcele (m ²)	Površina kmetijskega zemljišča (m ²)	Bonitetne točke	Vrednost kmetijskega zemljišča
1618 Vinice	455/7	1166	1166	26	934,02
1618 Vinice	455/8	1166	1609	26	1.288,48
Skupaj			2775		2.222,50

Povprečna cena je 0,80 eur/m².

B) – Primerjalna metoda

TRGOSKOP – aplikacija za področje okoli k. o. Vinic

ID pravnega posla – kupoprodajna št. ID 643020 – 0,88 eur/m²

ID pravnega posla – kupoprodajna št. ID 634593 – 1,30 eur/m²

ID pravnega posla – kupoprodajna št. ID 634445 – 0,91 eur/m²

Povprečna cena = 1,03 eur/2

$$A) + B) / 2 = 0,80 \text{ eur/m}^2 + 1,03 \text{ eur/m}^2 = 0,91 \text{ eur/m}^2$$

Vrednost kmetijskega zemljišča ob upoštevanju obeh metod znaša 0,91 eur/m² oziroma 2.525,25 eur.



4 POVZETEK

Ocenjujem, da znaša vrednost parc. št. 455/7 in 455/8 obe k. o. Vinice, ki predstavljata kmetijsko zemljišče in, ki sta v lasti Dejana Koturja **2.525,25 eur.**

5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

5.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenitveno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ocenjevanje zemljišč in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta, Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

5.2 Izjava cenilke

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- Je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- Sem o predmetu ocenjevanja pridobila 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 omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- Nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- Nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti,
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj ali sklepov tega poročila,
- Sem osebno pregledala nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- Mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani na to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščeni v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.



6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE

- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč , usklajen kolobar, povprečna setvena sestava in vrednost proizvodnje na najboljših njivah, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, september 2017, 23. Str.,
- Priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije za leto 2019,
- Zbornik seminarja za sodne izvedence in cenilce kmetijske stroke, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICKmet, Ljubljana, junij 2007,
- Jerič, D., et al.2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. List RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007 in 2017 (MSOV), Slovenski inštitut za revizijo, http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php,
- Slovensko poslovno-finančni standardi 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18),
- Zemljiško knjižni izpisek za ocenjevano zemljišče,
- Aplikacija PISo
- Podatki o gerkih na portalu javni vpogledovalnik gerkov pri MKGP na <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/>.

