



**CENILKA IN IZVEDENKA
KMETIJSKE STROKE**

Spec. EMA ZADEL dipl. ing. gospod.

Malija 22b

6310 Izola

GSM 041 636 781

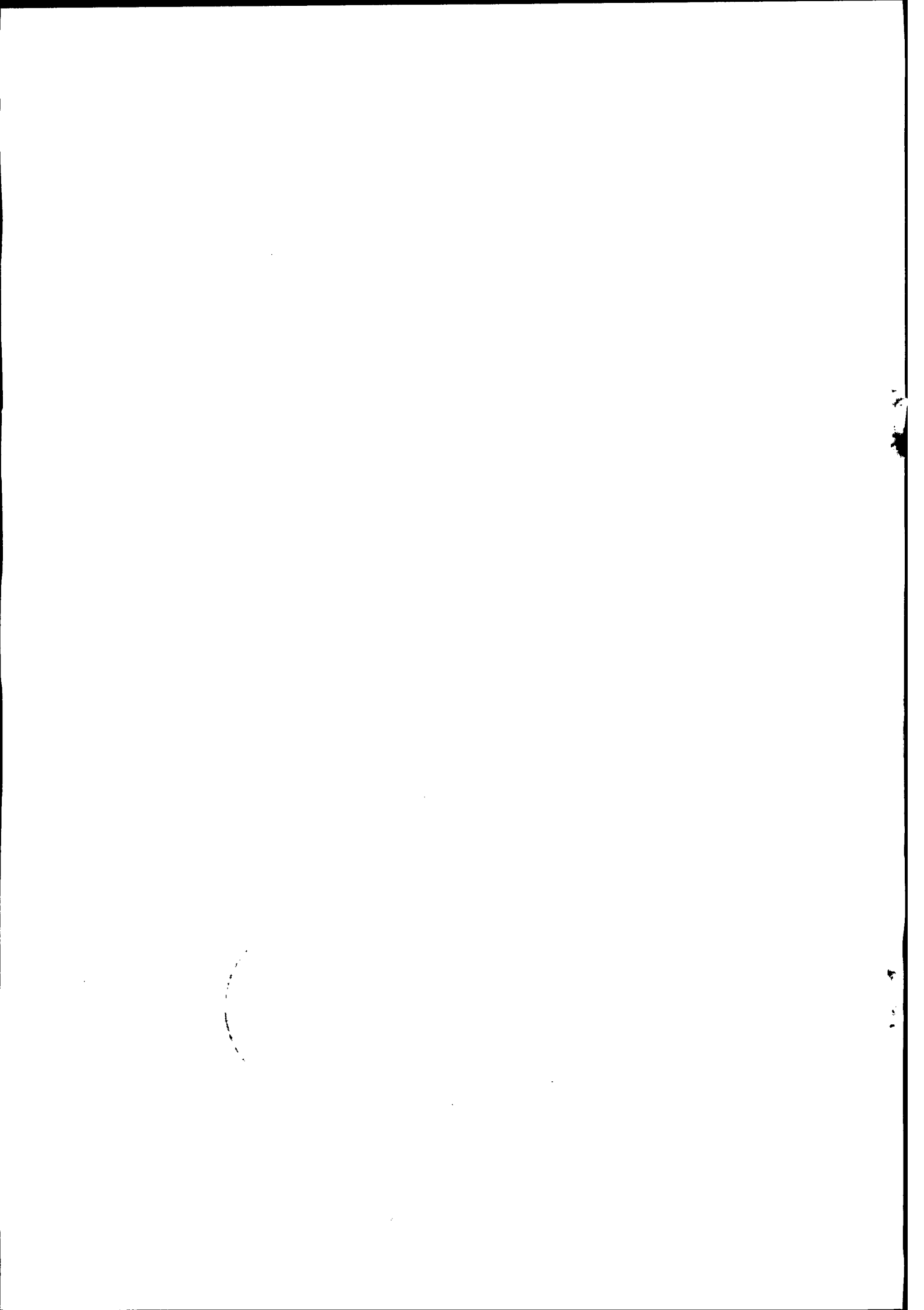
CENILSKO POROČILO

O vrednosti kmetijskih zemljišč

Sklep Okrajnega sodišča v Kopru – I 112/2019



Malija, avgust 2019



NAROČNIK CENITVE

RS Okrajno sodišče v Kopru; sklep v zadevi I 112/2019 z dne 28.6.2019.

TERENSKI OGLED

Na terenski ogled predmetnih zemljišč sta bili vabljeni obe stranki v postopku:

- Upnik: **Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana**
Preko zastopnice: **RS Državno odvetništvo, Ferrarska 5b, Koper**
- Dolžnik: **Vinko Šavle, Gradin 4, Gračišče**

Terenski ogled je bil opravljen dne 16.7.2019 ob 8:30 uri na predmetnih parcelah. Vabilu na ogled parcel se je odzval g. Vinko Šavle.

NALOGA CENILKE

S sklepom Okrajnega sodišča v Kopru, po okrajni sodnici Alenki Gerk Ljubič, v zadevi I 112/2019, so mi določene naslednje naloge:

- opraviti ogled nepremičnin
- ugotoviti dejansko in podatkovno stanje nepremičnin
- izdelati cenitev kmetijskih zemljišč in določiti tržno vrednost nepremičnin.

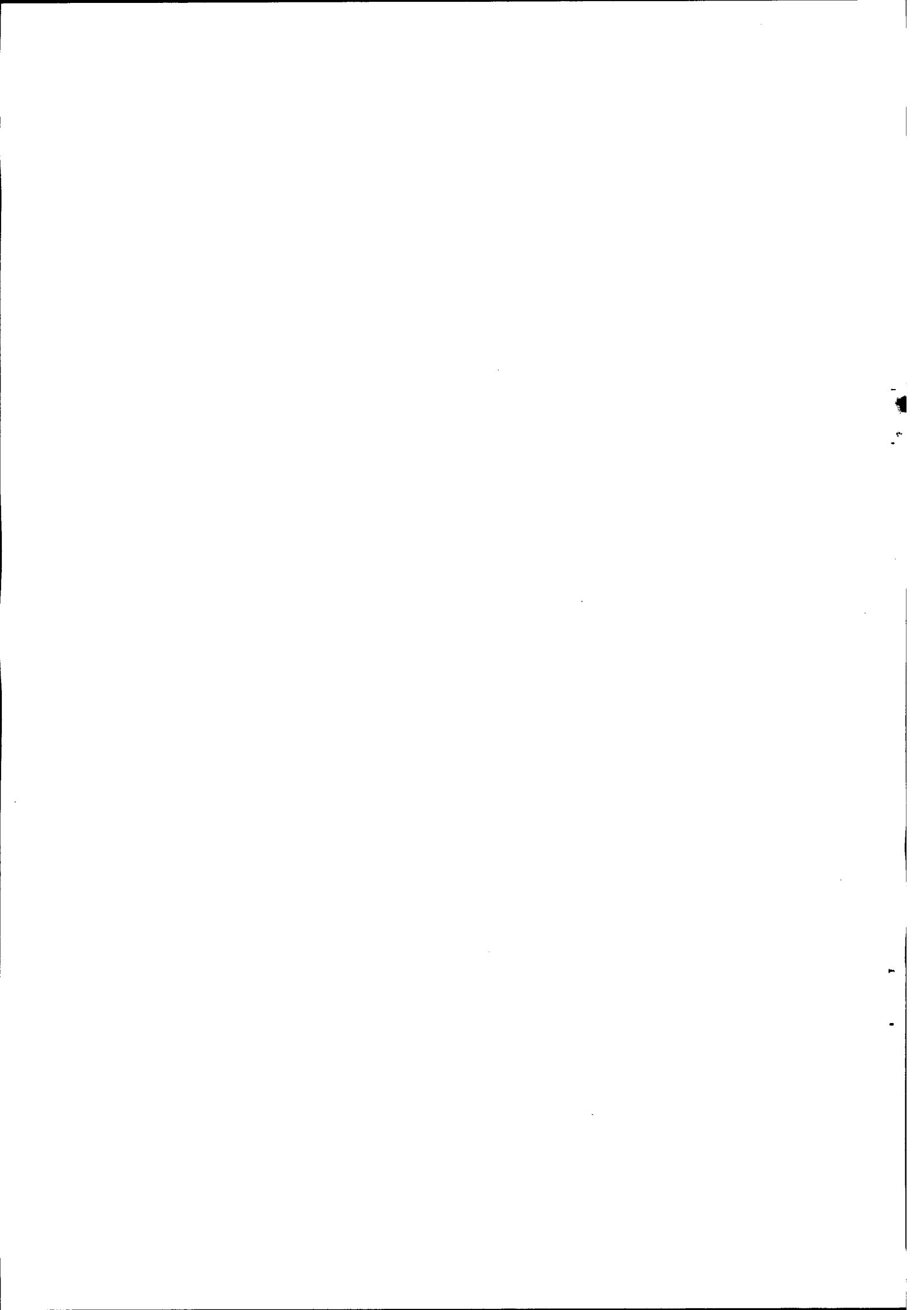
PREDMET CENITVE

S cenilko gozdarske stroke ga. Andrejo Poklar sva si predlagane parcele za cenitev medsebojno razdelile glede na dejansko in namensko stanje posamezne parcele. Parcele št. 1737, 1765/2, 1773/7 vse k.o. Gradin so v celoti poraščene z gozdno zarastjo in jih bo glede na dejansko stanje cenila cenilka gozdarske stroke.

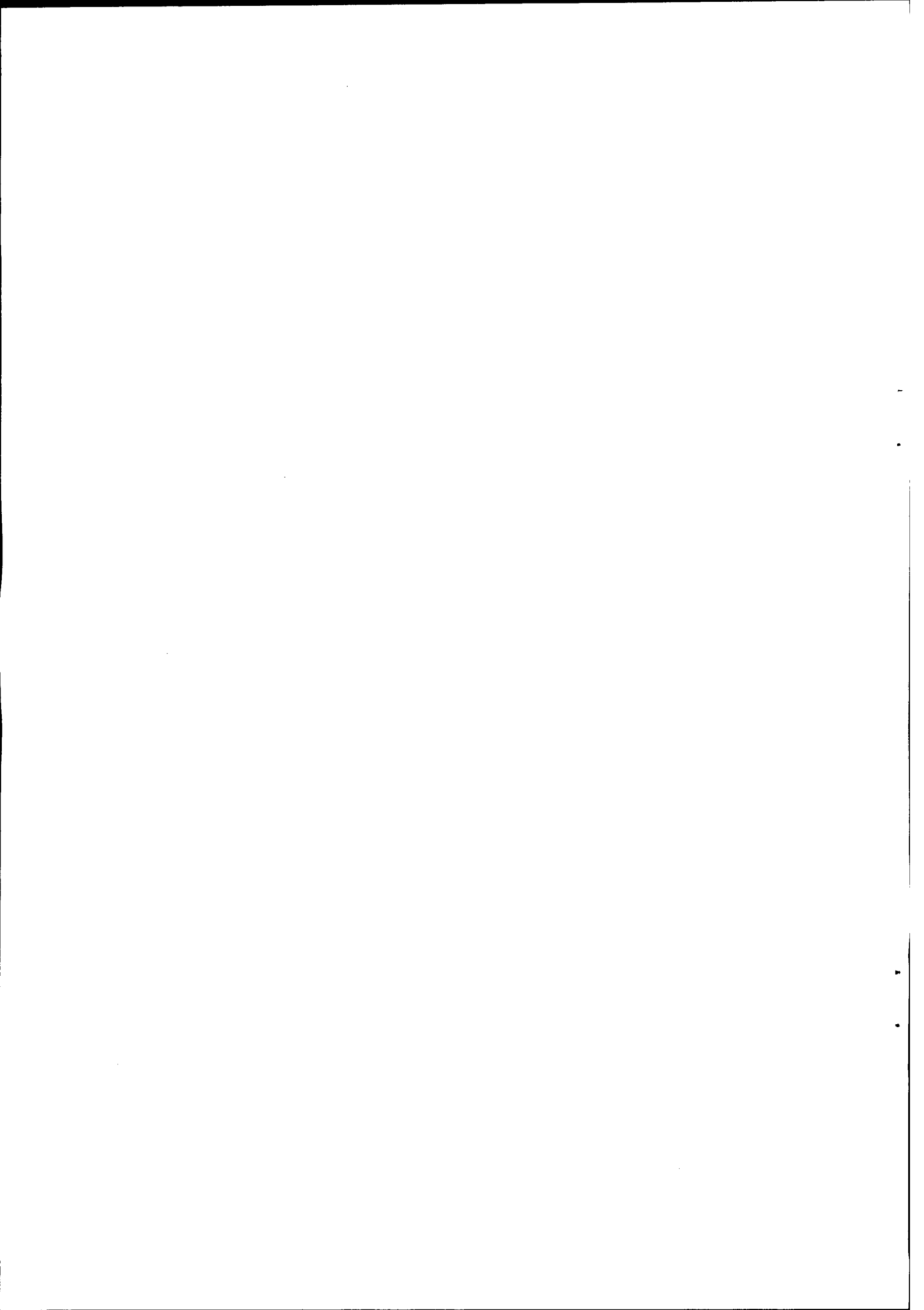
Parcele št. 1728/2, 1764/2, 1765/6 in 1809/1 so kmetijska zemljišča v fazi zaraščanja, prekriva jih grmovna zarast in posamezna drevesa, cenim jih kot kmetijska zemljišča z upoštevanjem dejanskega stanja v naravi.

1. Parcele, ki so predmet obravnave so v katastrski rabi: **kmetijska zemljišča.**

Parcelna št.	k.o.	Bonitetna ocena	Cela površina v m ²
146	Gradin	36	6434
151/1	Gradin	48	4161
151/2	Gradin	48	7992
157/2	Gradin	23	2287
271	Gradin	53	355



1728/2	Gradin	36	1618
1760/1	Gradin	48	1086
1760/2	Gradin	37	1903
1761	Gradin	37	2054
1763/2	Gradin	30	212
1763/3	Gradin	30	76
1763/4	Gradin	48	1043
1763/5	Gradin	30	173
1764/2	Gradin	48	493
1765/6	Gradin	28	507
1773/1	Gradin	30	184
1773/3	Gradin	36	2349
1774/2	Gradin	48	550
1777/3	Gradin	48	1507
1777/5	Gradin	30	1266
1778/2	Gradin	48	3560
1779/2	Gradin	36	1788
1782/2	Gradin	17	1137
1809/1	Gradin	24	17638
1809/2	Gradin	27	762
1809/3	Gradin	27	942
1810/2	Gradin	48	460
1810/3	Gradin	17	896
1811/1	Gradin	48	1439
1811/4	Gradin	48	568
2448/2	Gradin	36	1011
2448/4	Gradin	36	3122



2448/6	Gradin	36	3161
2829	Gradin	22	165
2830	Gradin	22	22
1782/4	Gradin	48	451
1782/5	Gradin	48	1491
157/1	Gradin	43	719
SKUPAJ	Gradin		

LASTNIŠTVO NEPREMIČNIN

Zemljiškoknjižni lastnik cenjenih nepremičnin je:

- **Vinko Šavle, Gradin 4, Gračišče; do deleža 1/1;**

Podatek je pridobljen iz zemljiške knjige – informacijski sistem eZK, Vrhovno sodišče RS. Na parcelah je vpisanih več hipotek.

METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Način ocenjevanja vrednosti nepremičnin v RS urejajo Slovenski poslovno finančni standardi in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo uporabo ustreznih tehnik in metod ocenjevanja:

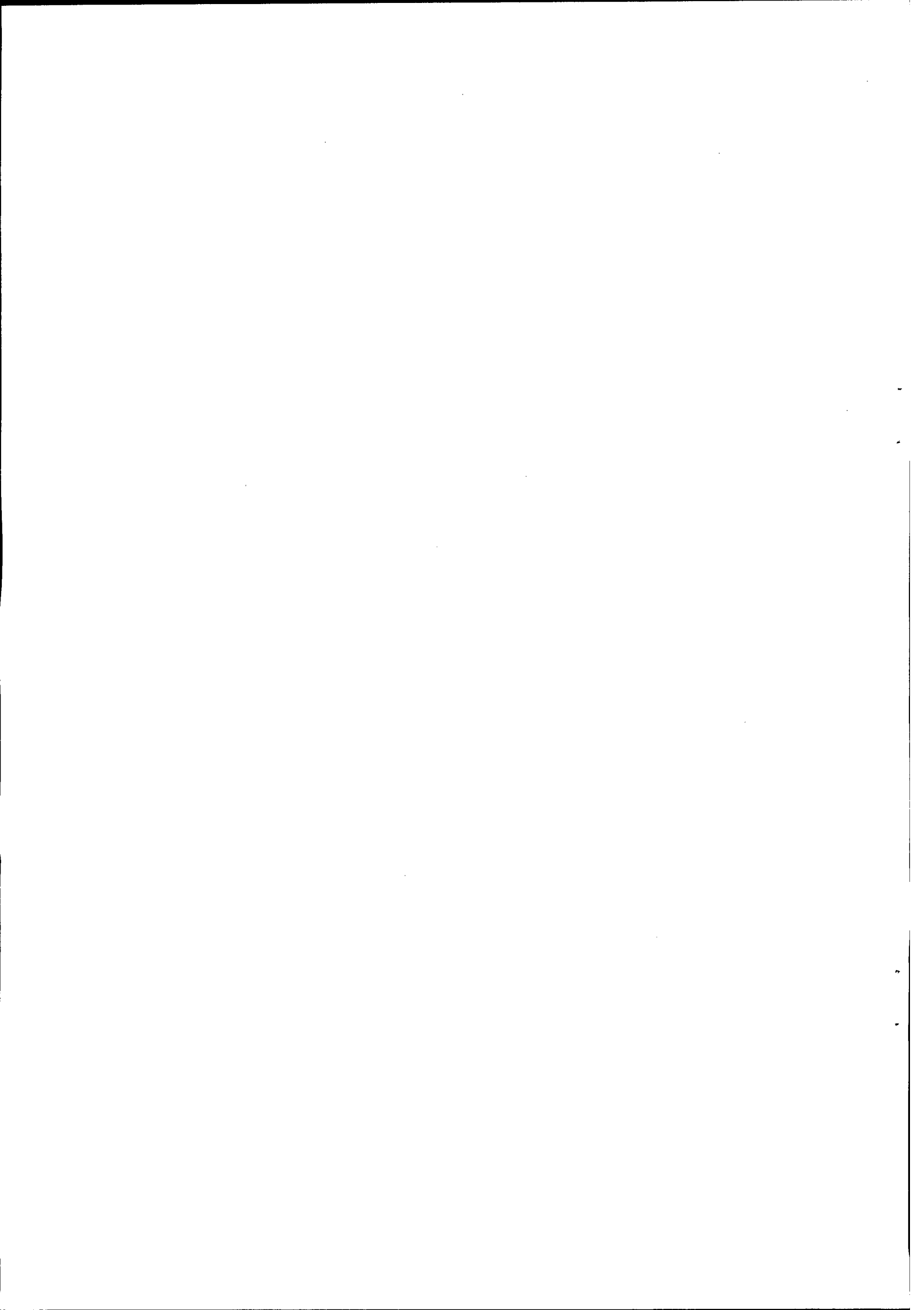
- stroškovni pristop – nabavno vrednostni način, ki sloni na načelu substitucije reprodukcijskih stroškov, ob predpostavki, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- dohodkovni pristop – na donosu zasnovan način, pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša
- tržni pristop – na tržnih primerjavah zasnovan način, pri katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

Kmetijska zemljišča in gozdovi se ocenjujejo:

- po tržno dohodkovnem pristopu, ki je zasnovan na donosu in se zemljišče vrednoti na podlagi pričakovanega dohodka, ki ga predmetno zemljišče prinaša.
- po tržno primerjalnem pristopu, kjer se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti določene nepremičnine.

IZHODIŠČA ZA CENITEV VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA:

Zaradi varovanja tržnih interesov udeleženih strank v pravnem poslu, je potrebno oceniti tržno vrednost zemljišč. Definirana je kot najverjetnejša cena zemljišča



izražena v denarju, za katero sta kupec in prodajalec pripravljena skleniti kupoprodajno pogodbo in naj predstavlja normalno povračilo za posest, brez kakršnihkoli vplivov.

Parcele, ki so predmet te cenitve se nahajajo na širšem območju okrog vasi Podpeč. Del parcel je v neposredni bližini vasi Podpeč, na hribovitem, nagnjenem terenu pod skalnim robom. Večji del cenjenih parcel je v kompleksu kmetijskih zemljišč, ki se nahaja v kraškem polju in sega od vasi Podpeč proti vasi Zazid. V dejanski rabi so delno travniki in pašnik, del zemljišč pa je neobdelan in se zarašča z grmovjem in divjo zarastjo.

V danem primeru so upoštevani ED v naslednjih deležih:

Ekonomski Dejavniki	Par. št.	Par. št.	Par. št.	Par. št.
	271	146, 151/1, 151/2, 1778/2, 1779/2, 1782/2, 1782/4, 1782/5, 1809/3, 1810/2, 1810/3, 1811/1, 1811/4, 1728/2, 2448/2	157/1, 157/2, 1777/3, 1777/5, 1809/1, 1809/2, 2829, 2830, 1764/2, 1760/1, 1760/2, 1761, 1763/2, 1763/3, 1763/4, 1763/5, 1773/1	1773/3, 1774/2, 2448/4, 2448/6
Prometni položaj zemljišča - lokacija	10	5	-5	-10
Način koriščenja zemljišča	10	5	0	-10
Dostop do zemljišč	15	5	-5	-5
Velikost in oblika parcel	5	-5	0	0
Skupaj ED	1,40	1,05	0,90	0,75

Narejen je izračun cen po primerljivih ponudbah prodajanih nepremičnin na portalu UE Koper in realiziranih prodaj nepremičnin na območju katastrske občine Gradin; objavljenih na portalu Geodetske uprave RS.

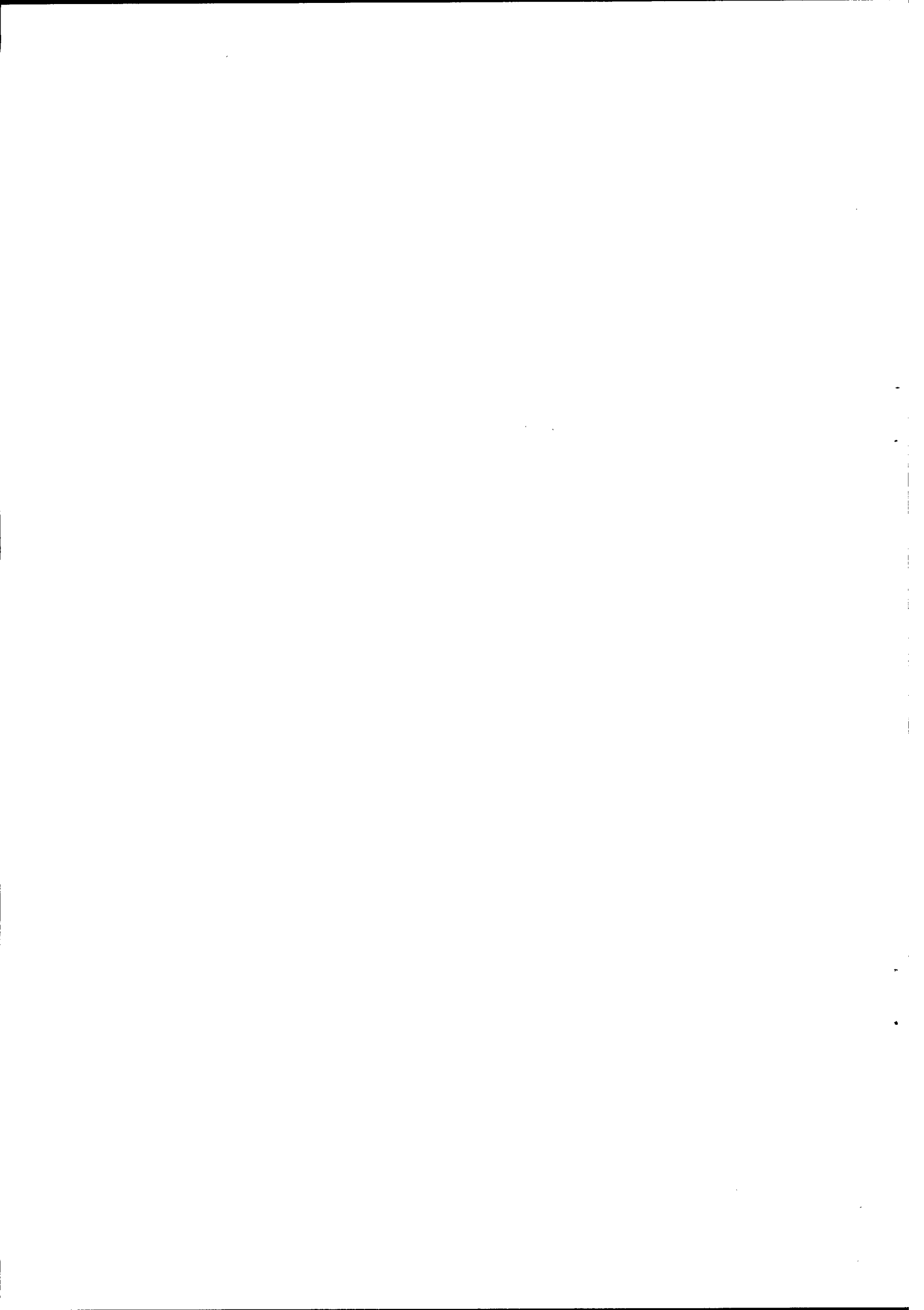
CENITEV ZEMLJIŠČA

Pri izdelavi cenitve je upoštevana lega zemljišč in dostop, lastnosti tal, pravna določila iz zakonodaje.

Osnovna vrednost zemljišča je ugotovljena na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države, usklajenih s strani Združenja SIC KMET.

Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij (KGZS -Sektor za kmetijsko svetovanje) in cenovne osnove za tekoče leto Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije. V izračunu vrednosti zemljišča so upoštewane bonitetne točke določene za posamezno parcelo v skladu z modelom vrednotenja kmetijskih zemljišč in Pravilnik om o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur.l. 47/08)

Podatki v cenitvi se nanašajo na zemljišče, ki pripada katastrskemu cenilnemu okraju – Šavrinov in kraški rob; tu znaša letni dohodek za m² njive prvega razreda 0,6113 EUR v tekočem obdobju in izračunani čisti dohodek 0,0660 EUR za m²:



Kolobar	Delež	Pridelek	Cena	Vrednost	Proizvodni +	fiksni str.	RČ doh.	RČ dob.
Kultura	%	Kg/m ²	€/kg	€	%	€	€	€
pšenica	18	0,70	0,181	0,0228	69	0,0157	0,0071	0,0021
Nakn. Pos.	Po strn.	2,80	0,012	0,0060	70	0,042	0,0018	0,0005
koruza	20	0,80	0,170	0,0272	86	0,0234	0,0038	0,0011
vrtnine	10	3,10	0,400	0,1240	75	0,0930	0,0310	0,0093
krompir	22	3,10	0,400	0,2728	73	0,1991	0,0737	0,0221
TDM	30	0,90	0,110	0,0297	56	0,0166	0,0131	0,0039
subvencija	1		0,0676	0,0676	0	0	0,0676	0,0203
Skupaj	100			0,6113		0,3913	0,2200	0,0660

Povprečna vrednost njive 1. kat. razreda znaša na tem območju 6,11 €/m², oziroma računani čisti dohodek 0,22/m² €, kar je osnova za izračun vrednosti zemljišča.

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA:

Parcelam, ki jih cenim je dodeljeno od 17 do 53 bonitetnih točk.

Iz ogleda na terenu je vidno, da je del parcel v kmetijski rabi, velik delež cenjenih zemljišč pa je neobdelanih in se divje zaraščajo. Pretežni del predmetnih parcel leži na kamnitih pobočjih hribovitega kraškega sveta. Konfiguracija terena je zelo zahtevna, na veliko mestih strojna obdelava zemljišč ni možna. Te površine so primerne le za ekstenzivno kmetijsko rabo, to je kraški pašnik. Do večjega števila parcel ni dostopnih poti, do njih je možno dostopati le peš. Na par. št. 1728/2, 1764/2, 1765/6 in delu parcele 1809/1 je del površine v dejanski katastrski rabi opredeljeno kot gozd. V dejanskem stanju je kmetijska raba na tej površini opuščena in se zarašča z grmovjem in posameznimi drevesi. To površino ocenim kot kmetijsko zemljišče, ker ni ekonomske vrednosti lesa, zemljišče ni v gozdni rabi. Parcela št. 271 leži na dobro dostopnem kraju, pretežno na ravnem terenu in je v rabi kot njiva.

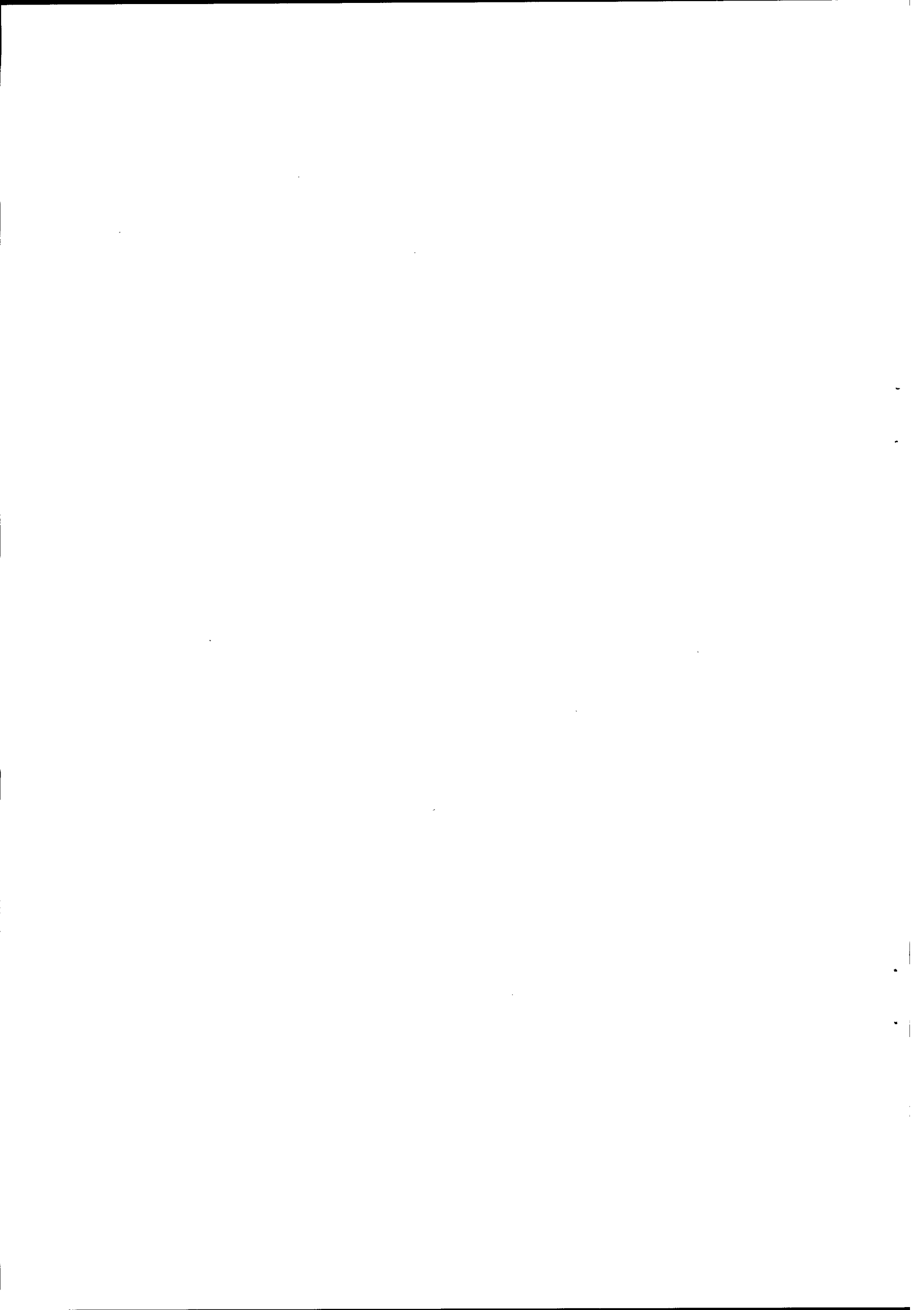
Talna podlaga zemljišč so karbonati – apnenec, na katerih so se skozi dolgo zgodovino oblikovala rjava pokarbonatna tla, z značilno rumenkasto rjavo in kostanjevo barvo. Po konsistenci so tla rahla, sipka, drobljiva in zelo propustna za vodo in posledično temu precej suha. Vsebujejo veliko skeletnih delcev in jih razvrščamo v kategorijo srednje skeletnih tal. Po teksturi sodijo med peščene ilovice, ki imajo srednje dobre obdelovalne pogoje. Pretežno se tla plitka, globina obdelovanja je ponekod le do 10 cm, na posameznih predelih pa le par centimetrov. Pretežni del parcel je kamnit, s slabšimi obdelovalnimi pogoji, manjšo globino obdelave in so primerne le za rabo kot ekstenzivni travniki in pašniki.

Stanje zemljišč na tem območju izkazuje zelo slabo razvito kmetijsko panogo, obdelana kmetijska krajina je prisotna le še na manjšem območju ob vasi Gradin.

Povprečna nadmorska višina tega območja je 452 m.

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE Z BONITETNIMI TOČKAMI

V zemljiškem katastru se od 30.6.2012 ne uporablja več podatkov o katastrskih kulturah in katastrskih razredih, namesto teh se uporablja boniteto zemljišč, ki je vsaki parceli določena z številom bonitetnih točk. Za premestitev prehodnega obdobja pri ocenjevanju zemljišč na podlagi dohodkovne metode in tudi za ostale namene, kjer se je uporabljala kot strokovna podlaga Enotna metodologija, Združenje

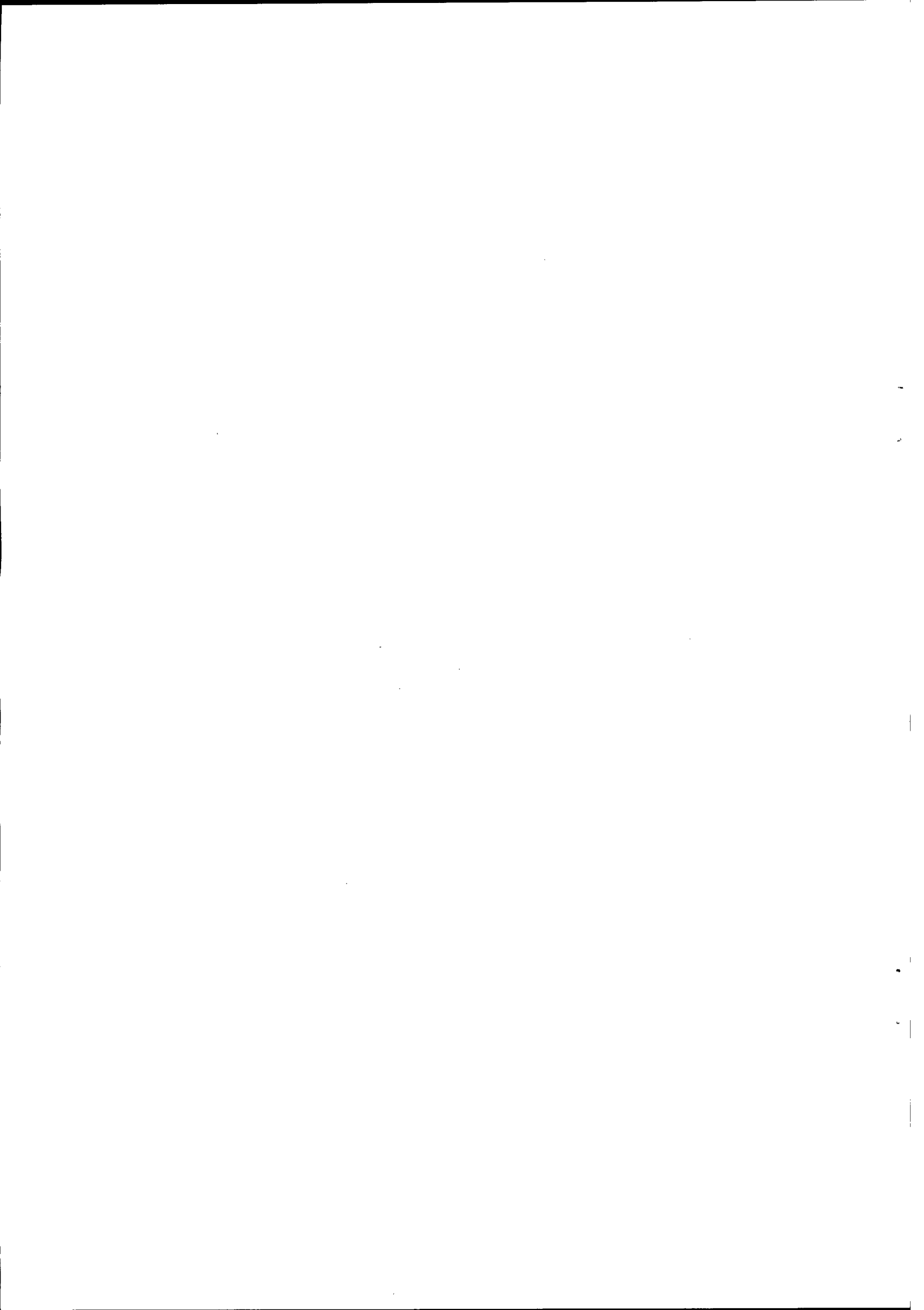


sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke priporoča, da se do uradne objave nove metode ocenjevanja zemljišč na podlagi dohodkovne metode upošteva priporočene strokovne osnove – kolobar za l. 2018, bonitetne točke posameznih zemljišč in Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (ZSICKmet).

IZRAČUN

I. $Vp = Vrednost(Rčd) * Št. Točk * Faktor(pdk) * Ekon. dejavniki / Faktor kap. * Fakt. trga * Površina$

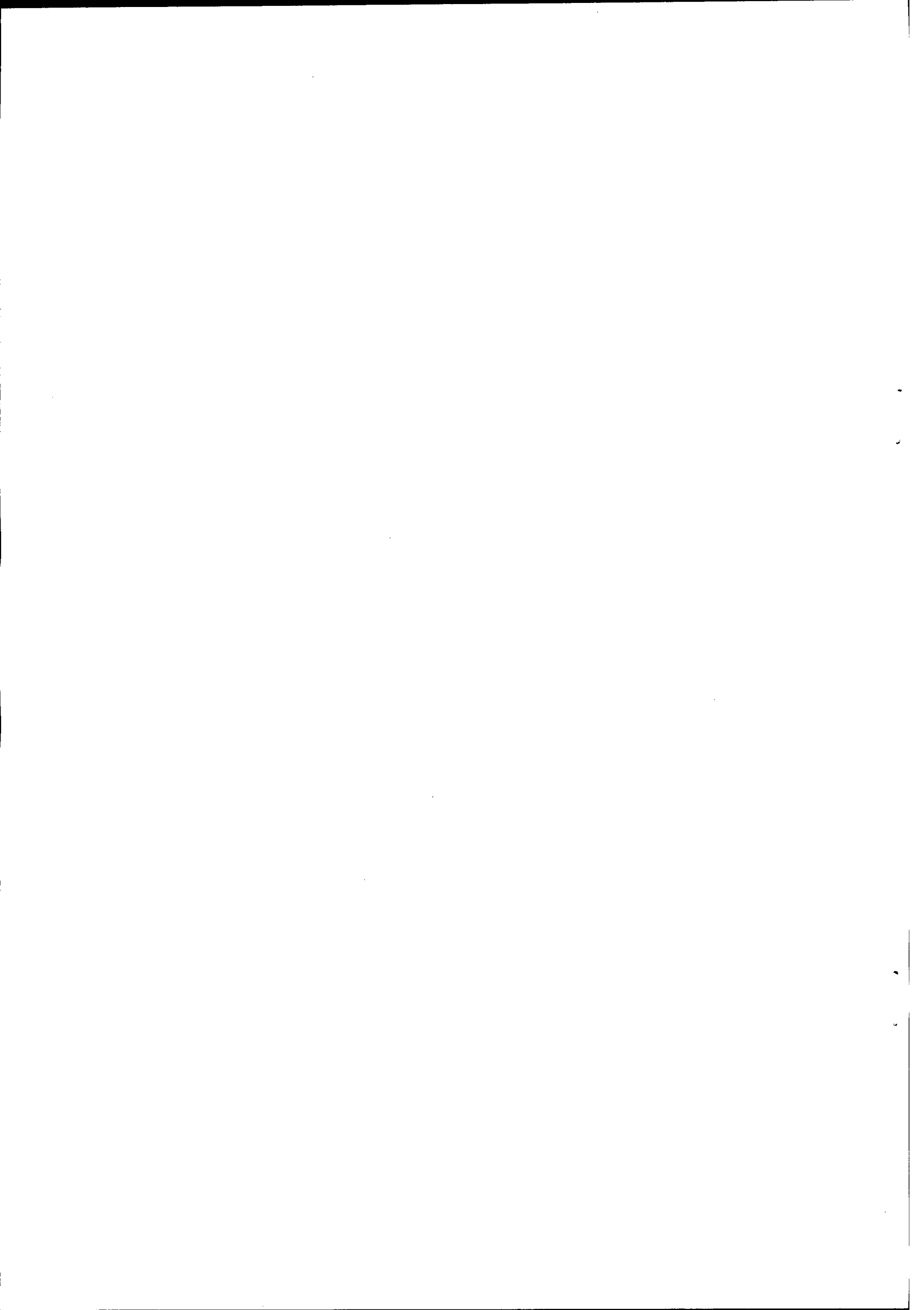
Št. Parcele/ k.o. Gradin	Vredno. proizv.	Število točk	Faktor	Ekon. dejavn.	Faktor TK	Faktor kap.	Površina v m ²	Cena/ m ²	Vrednost v €
146	0,611	36	0,1	1,1	0,7	1,05	6434	1,61	10.358,74
151/1	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	4161	2,15	8.946,15
151/2	0,611	48	0,1	1,10	0,7	1,05	7992	2,15	17.182,80
157/2	0,611	23	0,1	0,9	0,7	1,05	2287	0,84	1.921,08
271	0,611	53	0,1	1,4	0,7	1,05	355	3,02	1.072,10
1728/2	0,611	36	0,1	0,75	0,7	1,05	1618	1,10	1.779,80
1760/1	0,611	48	0,1	0,9	0,7	1,05	1086	1,76	1.911,36
1760/2	0,611	37	0,1	0,9	0,7	1,05	1903	1,36	2.588,08
1761	0,611	37	0,1	0,9	0,7	1,05	2054	1,36	2.793,44
1763/2	0,611	30	0,1	0,9	0,7	1,05	212	1,10	233,20
1763/3	0,611	30	0,1	0,9	0,7	1,05	76	1,10	83,60
1763/4	0,611	48	0,1	0,9	0,7	1,05	1043	1,76	1.835,68
1763/5	0,611	30	0,1	0,9	0,7	1,05	173	1,10	190,30
1764/2	0,611	48	0,1	0,75	0,7	1,05	493	1,47	724,71
1765/6	0,611	28	0,1	0,75	0,7	1,05	507	0,86	436,02
1773/1	0,611	30	0,1	0,9	0,7	1,05	184	1,10	202,40
1773/3	0,611	36	0,1	0,75	0,7	1,05	2349	1,10	2.583,90
1774/2	0,611	48	0,1	0,75	0,7	1,05	550	1,47	808,50
1777/3	0,611	48	0,1	0,9	0,7	1,05	1507	1,76	2.652,32



1777/5	0,611	30	0,1	0,9	0,7	1,05	1266	1,10	1.392,60
1778/2	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	3560	2,15	7.654,00
1779/2	0,611	36	0,1	1,1	0,7	1,05	1788	1,61	2.878,68
1782/2	0,611	17	0,1	1,1	0,7	1,05	1137	0,76	864,12
1809/1	0,611	24	0,1	0,9	0,7	1,05	17638	0,88	15.521,44
1809/2	0,611	27	0,1	0,9	0,7	1,05	762	0,99	754,38
1809/3	0,611	27	0,1	1,1	0,7	1,05	942	1,21	1.139,82
1810/2	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	460	2,15	989,00
1810/3	0,611	17	0,1	1,1	0,7	1,05	896	0,76	680,96
1811/1	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	1439	2,15	3.093,85
1811/4	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	568	2,15	1.221,20
2448/2	0,611	36	0,1	0,75	0,7	1,05	1011	1,10	1.112,10
2448/4	0,611	36	0,1	0,75	0,7	1,05	3122	1,10	3.434,20
2448/6	0,611	36	0,1	0,75	0,7	1,05	3161	1,10	3.477,10
2829	0,611	22	0,1	0,9	0,7	1,05	165	0,81	133,65
2830	0,611	22	0,1	0,9	0,7	1,05	22	0,81	17,82
1782/4	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	451	2,15	969,65
1782/5	0,611	48	0,1	1,1	0,7	1,05	1491	2,15	3.205,65
157/1	0,611	43	0,1	0,9	0,7	1,05	719	1,58	1.136,02
SKUPAJ									107.980,42

Analiza primerljivih **ponudb** za prodajo kmetijskih zemljišč na prostem trgu za območje UE Koper kaže velike razlike v cenah. Trenutno je objavljena ena prodaja kmetijskega zemljišča iz k.o. Gradin. Ocene prodajanih zemljišč so zelo različne in so prilagojene potrebam prodajalcev in niso zanesljiv vir oprijemljivih podatkov, da se bodo ponujena zemljišča dejansko po teh cenah prodala. Cena trenutno objavljenih zemljišč za prodajo je **2,06 €/m²**.

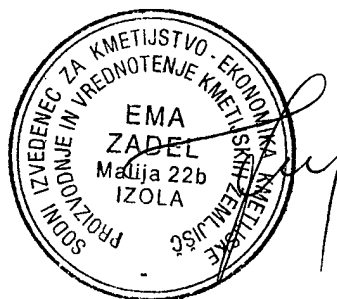
Opravila sem analizo **realiziranih prodaj** za primerljive nepremičnine. Podatki za analizo so vzeti iz Letnega poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za čas od januarja 2016 do konca meseca junija 2019, ki jih posreduje Geodetska uprava RS.

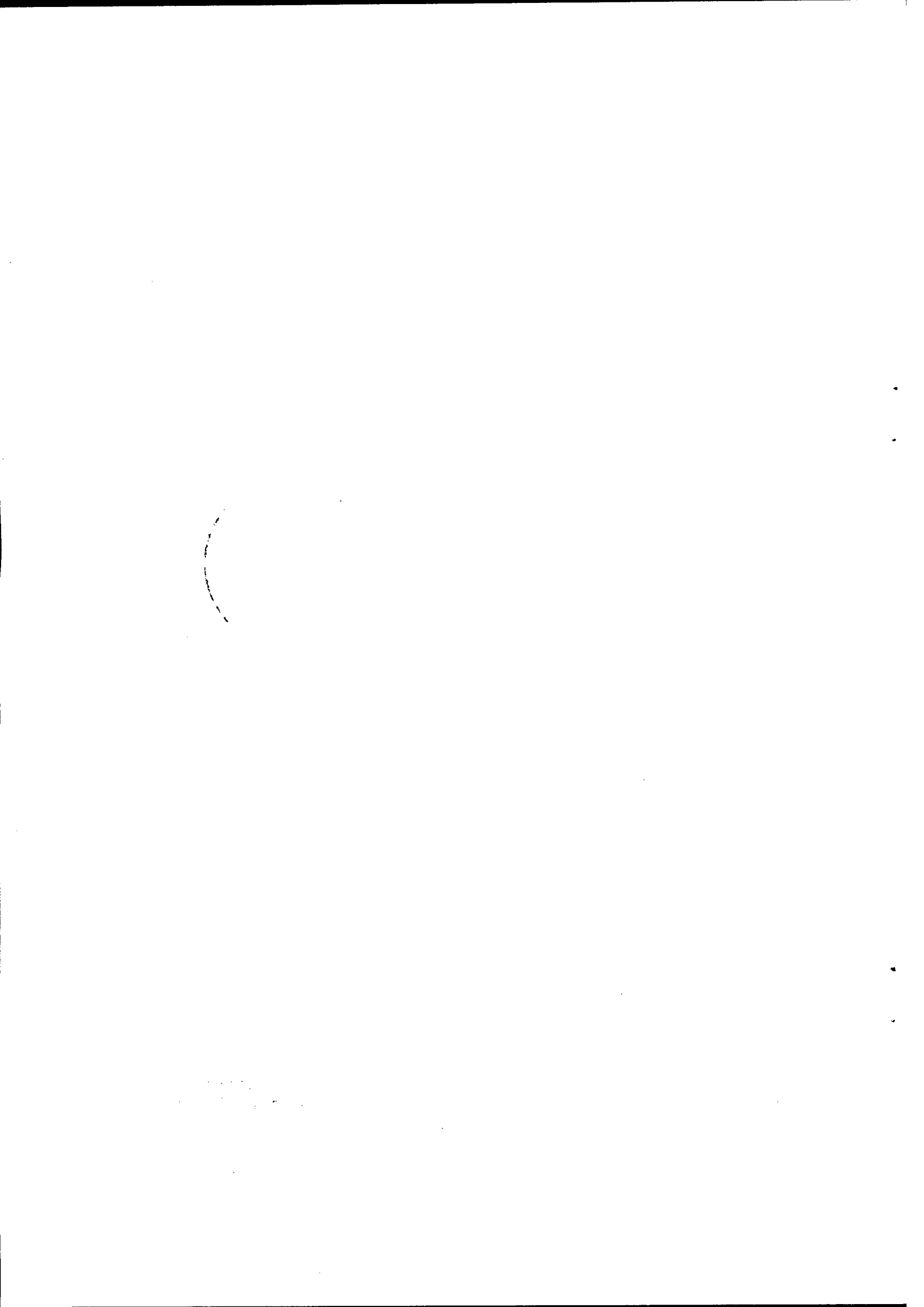


Po objavljenih podatkih o izvedenih prodajah **kmetijskih zemljišč** iz izbranega območja k.o.Gradin so bile izvedene tri prodaje. Prodajne cene so bile **0,66 €/ m²**, **0,92 €/ m²**, **4,02 €/ m²**. Prometa s kmetijskimi zemljišči je na tem območju zelo malo, kar izkazuje veliko nezainteresiranost za nakup tovrstnih zemljišč, faktor trga je negativen.

Tržna vrednost cenjenih parcel v k.o. Gradin do deleža 1/1 je: 107.980,42 EUR.

Podpis in žig





STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Pri izdelavi cenitvenega poročila za kmetijska in gozdna zemljišča uporabljam naslednje strokovne podlage:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 45/2008, 43/2011, 71/2011, 58/2012 in 27/2016)
- Zakon o urejanju prostora in zakon o graditvi objektov (UR.l. RS, št. 110/2002)
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, 65/2007)
- Zakon o spremembah Zakona o ugotavljanju katastrskega dohodka (Ur.l. RS, št. 47/2012)
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur.l. RS, št. 47/2008)
- Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Ur.l. RS, št. 95/2011)
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur.l. SRS, št. 36/84)
- Podatki iz centralne baze zemljiškega katastra
- Podatki iz zemljiške knjige; e-sodstvo
- Podatki o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin – GURS
- Portal upravnih enot – prodaja kmetijskih in gozdnih zemljišč
- Podatki prostorskega sistema občine Koper
- Podatki združenja SIC KMET – Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le ne zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila s strani sodišča, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov v katerih se nahaja ocenjevana posest in primerljive posesti.
- 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.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega dela poročila, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez pisne privolitve izvedenke/cenilke.

IZJAVA CENILCA

- Po 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 in zaupam v njihovo točnost
 - so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu
 - nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva.
 - plačilo za mojo storitev v zvezi z cenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti in pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
 - sem osebno pregledala imetje, nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja vrednosti
 - mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči

Podpis in žig:



