

SODNI CENILEC IN IZVEDENEC
KMETIJSKE STROKE
MARKO BLAŽIČ *univ.dipl.ing.agr.*
Miren 158
5291 Miren
TEL. 05 39 54073

CENITVENO POROČILO

O VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

VL 12952/2022



Miren, november 2022

Po sklepu Okrajnega sodišča v Novi Gorici po okrajni sodnici Nataši Pavlin Rogelja Milanu Petku v izvršilni zadevi **VL 12952/2022**, upnika : UPRA-STAN DRUŽBA ZA STORITVE Z NEPREMIČNINAMI, PROIZVODNJA IN TRGOVINA D.O.O., Žolgarjeva ulica 17, Maribor,
zoper dolžnico : LJUBICA SAKSIDA, Bresterniška 171, Bresternica
zaradi izterjave 2.689,01 EUR s pripadki,
zaradi ogleda kmetijskih zemljišč, ki sem ga opravil sam dne 24.11.2022
sestavljam sledeči zapisnik o vrednosti kmetijskih zemljišč.

PREDMET CENITVE :

Parcela št. 240/2 boniteta 88 917 m² do 1/24
parcela k.o. Dornberk (2335)

NAMEN CENITVE : Namen ocenjevanja je ocena vrednosti pravic na nepremičninah, ki so predmet cenitve, za namen izvršbe. Za podlago vrednotenja uporabljam primerljive prodaje in kapitalizacijo dohodka.

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2022 zaradi izvršbe.

Predvsem pomemben je predmet ocenjevanja - nepremičnin oziroma nepremičninskih pravic. Zato definicije pojmov povzemamo po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajamo:

· Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim. Sveženj nepremičninskih pravic predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninske pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. V obravnavanem primeru ocenjujemo celoten sveženj nepremičninskih pravic.

· V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 je tržna vrednost ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Izraz "TRŽNA VREDNOST"

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- obe strani sta obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- posest je dovolj časa na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,

- plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajih za vrsto posesti na tem območju,
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije.

SEZNAM KLJUČNIH POJMOV

Sredstvo ali sredstva: *sredstvo* in *sredstva* se na splošno nanašata na predmete, na katere bi se lahko nanašal posel ocenjevanja vrednosti. Če v standardu ni drugače določeno, se ta izraza lahko razumeta kot *sredstvo*, skupina *sredstev*, obveznost, skupina obveznosti ali skupina *sredstev* in obveznosti.

Naročnik: izraz *naročnik* se nanaša na osebo, osebe ali organizacijo, za katere se izvaja ocenjevanje vrednosti. To *lahko* vključuje zunanje *naročnike* (tj., kadar *ocenjevalca vrednosti* najame neka tretja stranka kot *naročnik*) in tudi notranje *naročnike* (tj., kadar se ocenjevanje vrednosti izvaja za delodajalca).

Pravna ureditev: izraz *pravna ureditev* se nanaša na zakonsko in s predpisi urejeno okolje, v katerem se izvaja posel ocenjevanja vrednosti. To na splošno vključuje zakone in predpise, ki jih določajo vlade (npr. države, regije in občine), ter glede na *namen* tudi pravila, ki jih postavljajo določeni regulatorji (npr. bančni organi in regulatorji vrednostnih papirjev).

Namen: izraz *namen* se nanaša na razlog(-e) za ocenjevanje vrednosti. Med običajnimi *nameni* so (med drugim) finančno poročanje, davčno poročanje, podpora sodnim sporom, podpora poslom in podpora pri posojilnih odločitvah.

Predmet ocenjevanja vrednosti ali ocenjevano sredstvo: izraza se nanašata na *sredstvo* ali *sredstva*, katerih vrednost se ocenjuje v določenem poslu ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevalec vrednosti: *ocenjevalec vrednosti* je posameznik, skupina posameznikov ali podjetje s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti. V nekaterih pravnih redih potrebuje *ocenjevalec vrednosti* licenco za začetek dela.

Teža: izraz *teža* se nanaša na količino zanašanja na določen znak vrednosti pri ugotavljanju vrednosti (npr., če se uporablja ena sama metoda, ima ta 100-% *težo*).

Tehtanje: izraz *tehtanje* se nanaša na postopek analiziranja in usklajevanja različnih kazalnikov vrednosti, zlasti iz različnih metod in/ali načinov ocenjevanja. Ta postopek pa ne vključuje določanja povprečja vrednosti, ki ni sprejemljivo.

Pravice na nepremičninah: navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni *pravni ureditvi*, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti *pravice na nepremičnini mora ocenjevalec vrednosti* dobro poznati ustrezeni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- a) nadrejena (lastninska) pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

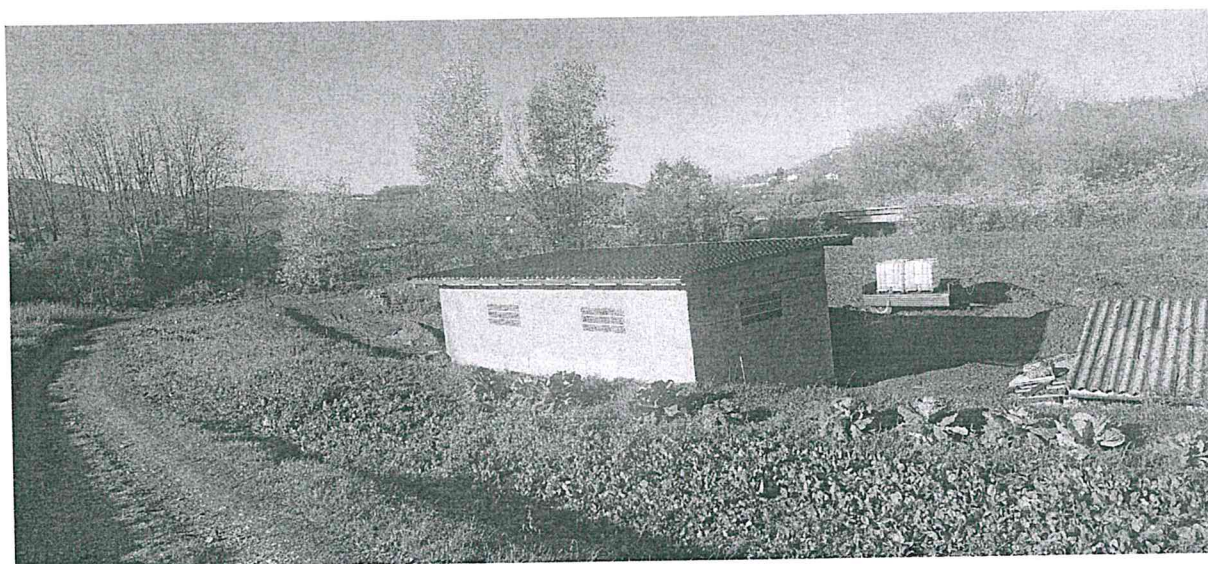
LASTNIK ZEMLJIŠČA : solastništvo, LJUBICA SAKSIDA, Bresterniška 171, Bresternica do 1/24

OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :

Parcela št. 240/2 k.o. Dornberk leži za stanovanjskimi hišami v Dornberku. Površina ravna in podolgovate oblike.

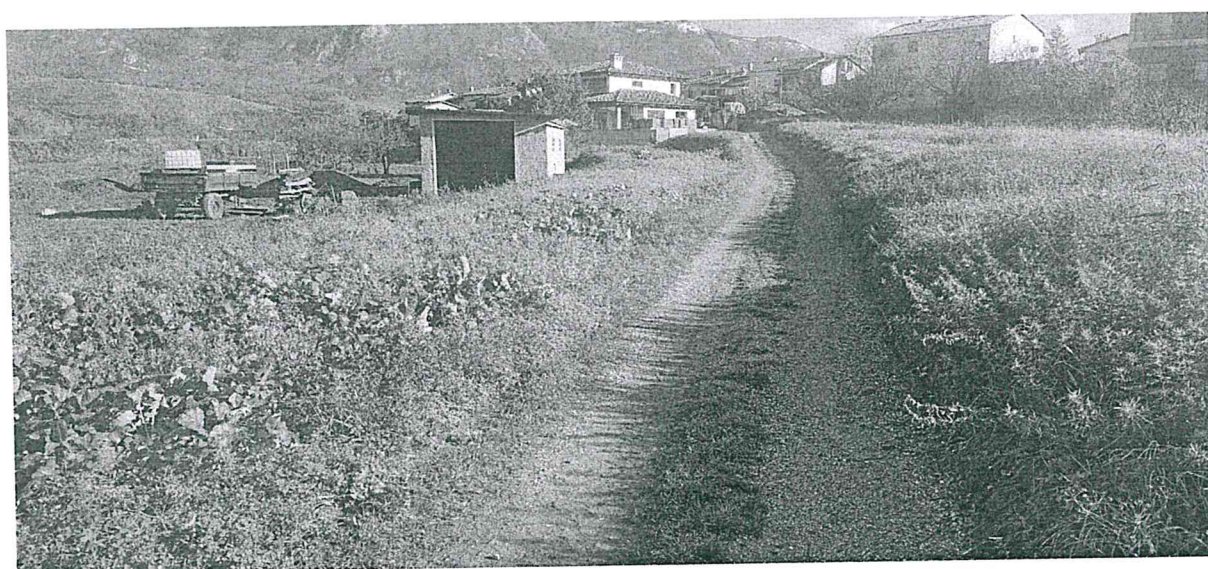
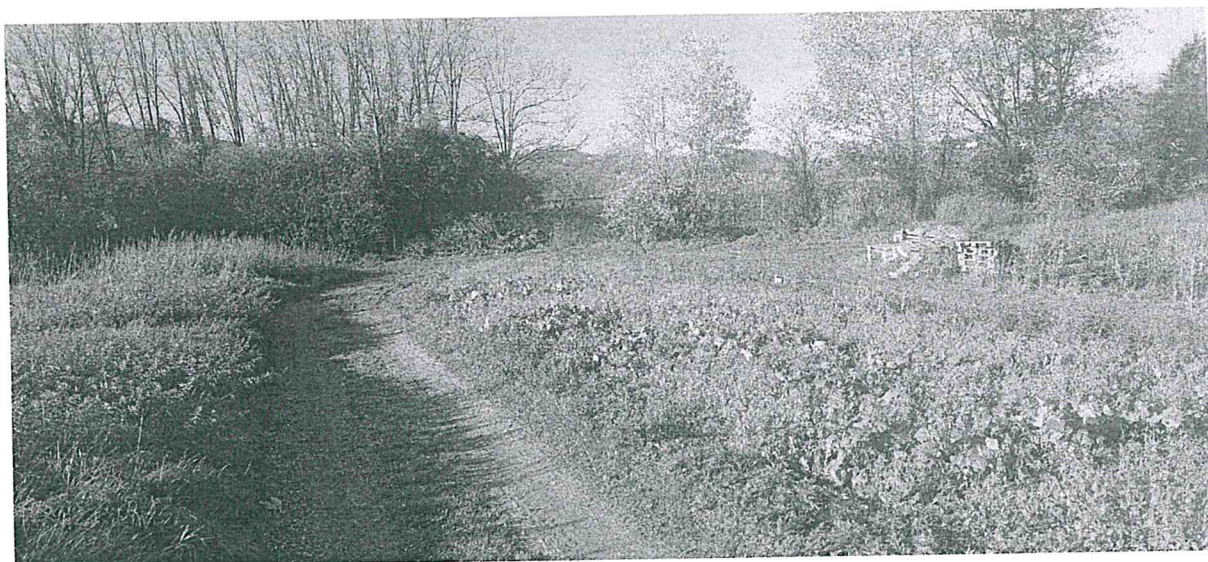
Dostopna je po makadamski poti mimo stanovanjske hiše. V naravi je parcela v celoti uporabljena kot njiva in obdelana.

Na vzhodnem delu meji na ureditveno območje.



Po lokacijski informaciji potrdilo št 3515-146/2022-2 z dne 10.3.2022 izdanega s strani Mestne Občine Nova Gorica je parcela opredeljena kot kmetijsko zemljišče (K2), leži znotraj varovalnega pasu železnice.

Obstaja predkupna pravica občine.



ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije. Vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda oziroma okoli 8,5 milijarde evrov. Več kot 80 odstotkov kmetijskih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja po kmetijskih zemljiščih in razlik v trendih cen smo Slovenijo razdelili na 13 tržnih analitičnih območij za kmetijska zemljišča. Območja, kjer zaradi konfiguracije terena ali drugih naravnih in demografskih dejavnikov prihaja do večjih razlik v cenah kmetijskih zemljišč med posameznimi deli, smo razdelili še na ustrezna lokalna analitična območja, znotraj katerih je raven cen približno enaka.

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območij, in sicer »Štajersko območje«, »Dolenjsko območje in Belo Krajino«, »Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Prekmurje«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi.

Z okoli 120 tisoč hektari ima med obravnavanimi območji največji fond kmetijskih zemljišč Štajersko območje, ki je tudi po velikosti med največjimi. Daleč najmanjši fond kmetijskih zemljišč (okoli 14 tisoč hektarov) pa ima Primorsko območje, ki je tudi po velikosti najmanjše. Največja gostota obdelovalne zemlje je v Prekmurju, ki je tako najbolj agrarno območje v državi, najmanjša pa na Alpskem območju.

Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani do šestkrat 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 občutne tudi 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 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 na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je bila 3.400 kvadratnih metrov in je bila 200 kvadratnih metrov manjša kot leto prej. Lansko leto največjo prodajo kmetijskih zemljišč smo evidentirali v okolici Kranja, kjer je bilo za okoli 560.000 evrov oziroma 5,55 €/m² prodano okoli 10 hektarov veliko, prvovrstno kmetijsko zemljišče.

Lani so bile cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Gorenjskem območju« in so presegle celo cene na »Primorskem območju«. Srednja cena kmetijskega zemljišča v širši okolici Kranja je bila dobrih 5,50 €/m², na jugozahodnem bolj hribovitem delu, kjer sta fond kmetijskih zemljišč in število transakcij precej manjša, pa 4,00 €/m². Visoke cene kmetijskih zemljišč na Gorenjskem so sicer že tradicionalne, vzrok zanje pa je veliko povpraševanje glede na razmeroma majhen fond in posledično majhno ponudbo primernih kmetijskih zemljišč. Po cenah kmetijskih zemljišč je lani kot običajno izstopalo še »Primorsko območje«, kjer je srednja cena zemljišča znašala slabih 5,00 €/m². Če se osredotočimo le območja, ki smo jih opredelili kot »kmetijska«, so bila nad slovenskim povprečjem še cene kmetijskih zemljišč na »Osrednjeslovenskem območju«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,60 do 3,90 €/m², ter na Savinjskem in Štajerskem območju, kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,30 do 3,00 €/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, in na »Prekmurskem območju«, kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,00 do 1,55 €/m². Cene kmetijskih zemljišč so bile lani najnižje na »Notranjskem območju«, kjer je bila večina zemljišč prodanih po ceni od 0,85 do 1,45 €/m² oziroma v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni od 0,75 do 1,55 €/m².

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zrasle za 6 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 so bile višje za okoli 13 odstotkov. Če upoštevamo le območja ki smo jih opredelili kot kmetijska, so v primerjavi z letom 2020

cene

zemljišč izrazito poskočile na Savinjskem območju, kjer so se po naši oceni zvišale kar za 25 odstotkov, in na Osrednjeslovenskem območju, kjer so zrasle za 17 odstotkov. Na Štajerskem območju (5-odstotna rast), na Dolenjskem in v Beli Krajini (3-odstotna rast) in v Prekmurju (2-odstotna rast) je bila lani rast cen kmetijskih zemljišč podpovprečna

Od leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten trend rasti cen kmetijskih zemljišč. Tako so bile leta 2021 cene na ravni države že skoraj tretjino višje kot leta 2015. Najprej je bila rast cen zmerna, nato se je pospešila in bila največja prav v prvem »kovidnem« letu 2020, ko so se cene kmetijskih zemljišč na ravni države zvišale za 7 odstotkov.

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. Po naših ocenah so se v Prekmurju cene zvišale za več kot polovico, na Savinjskem območju skoraj za polovico, na Štajerskem območju za blizu 40 odstotkov, na Osrednjeslovenskem območju pa za tretjino. Na ostalih območjih, z izjemo Koroške, ki pa ni izrazito kmetijsko območje, je bila rast cen kmetijskih zemljišč v obdobju od leta 2015 do vključno leta 2021 podpovprečna oziroma manj kot 20-odstotna.

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Splošni omejitveni pogoji

- *V postopku ocenjevanja sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil s strani zastopnika lastnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov v katerih se nahaja ocenjevana 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.*
- *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 cenilca*
- *Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni to vzajemno dogovorjeno*

IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- *so v poročilu prikazani podatki in informacije 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*
- *so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize mnenja in sklepe*
- *nimam niti sedanjega niti bodočega pričakovanega interesa do lastnika nepremičnin niti do naročnika cenitvenega poročila (njihovih kapitalskih deležev oziroma drugih poslovnih sodelovanj) zaradi katerih bi bil lahko podan dvom v nepristransko ocenitev nepremičnin*

- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s tako obliko dogovora
- sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila
- nihče ni podpisniku poročila nudil pomembne strokovne pomoči

CENITEV TRAJNE SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠČU :

Cenitev je izdelana upoštevaje lego zemljišča, dostop in lastnosti tal
Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17)

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2 Ur. list RS št. 61/17),

Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS št.59/96 in 36/03, 2016),

Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur.l. SRS št.36/84),

Katalog kalkulacij (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva), Slovenski poslovno finančni standardi (Ur. l. SRS 56/2001)

cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije,

Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2022

Goriško- ravninski predel:							
kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.
kultura	%	kg/m2	€/kg	€	%	€	€
pšenica	20	0,80	0,200	0,032	69%	0,022	0,010
naknadni p.	po strninah	3,00	0,054	0,026	70%	0,018	0,008
koruza	32	1,10	0,160	0,056	86%	0,048	0,008
krompir	18	3,80	0,200	0,137	73%	0,100	0,037
vrtnine	14	3,60	0,480	0,242	75%	0,181	0,060
TDM	16	1,20	0,110	0,021	56%	0,012	0,009
Skupaj	100			0,514	74,27%	0,382	0,132

IZRAČUN S KAPITALIZACIJO DONOSA IN UPOŠTEVAJE PRIMERLJIVE PRODAJE

Parcela št. 240/2

- letni dohodek 0,132 EUR/m²
- boniteta 88
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 45%
- stopnja kapitalizacije 3%
- delež 1/24
- neto površina 917 m²

$$V_p = 0,132 \text{ EUR/m}^2 * 88 * 0,01 * 1,45/0,03 * 1/24 * 917 \text{ m}^2 = 215,00 \text{ EUR}$$

Vrednost deleža na parceli znaša po mojem mnenju 215,00 EUR.

Miren 22.11.2022

