

**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 77795/2013**

Miren, november 2017



Po sklepu Okrajnega sodišča v Novi Gorici po okrajni sodnici Alenki Vidmar v izvršilni zadevi **VL 77795/2013**, Upnice \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, zaradi ogleda kmetijskih zemljišč, ki sem ga opravil sam, sestavljam sledeči zapisnik o cenitvi kmetijskih zemljišč.

**PREDMET CENITVE :**

Parcela št. 893/13 del boniteta 46 862 m<sup>2</sup>  
Parcela k.o. Vogrsko

**NAMEN CENITVE :** Ugotoviti tržno vrednost zemljišč zaradi izvršbe.

**LASTNIK ZEMLJIŠČA :** \_\_\_\_\_

**OPIS ZEMLJIŠČA IN LOKACIJA :**

Parcela št. 893/13 k.o. Vogrsko leži pod stanovanjsko hišo v Vogrskem 37a. Dostopna je preko dvorišča stanovanjske hiše in je nekako pravokotne oblike.

V naravi je parcela povečini del večjega vinograda, ki sega še na sosednje parcele.

Parcela v naravi predstavlja nadaljevanje dvorišča ob sami stanovanjski hiši in skupaj z objektom tvori večjo celoto. Zaradi tega dejstva smatram celotno površino kot nekakšno funkcionalno površino ob objektu in zaradi tega dejstva uporabljam v cenitvi faktor ugodnosti lokacije 2,00.







Po lokacijski informaciji izdane s strani Občine Renče-Vogrsko št. 35012-15/2017-2, je parcela št. 893/13 k.o. Vogrsko opredeljena delno kot stavbno zemljišče (546 m<sup>2</sup> - del bo ocenil cenilec gradbene stroke) in delno kot najboljše kmetijsko zemljišče.

#### ***ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN:***

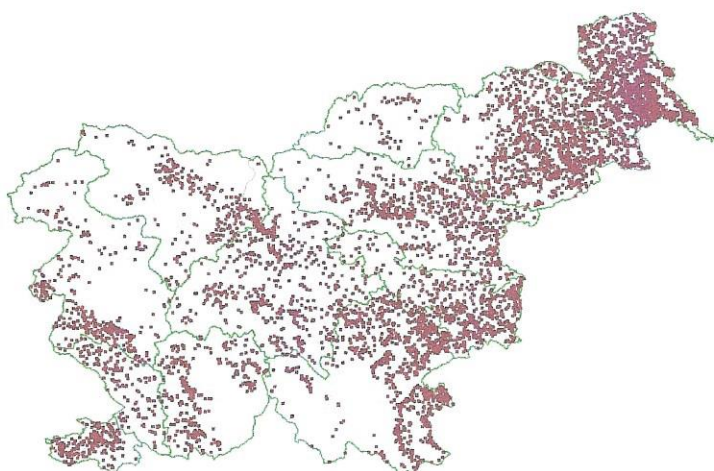
Trga kmetijskih in gozdnih zemljišč sta pri nas delno regulirana. Zakonodaja določa javno objavo prodajnih ponudb in za kmetijska zemljišča predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna pa v posebnih primerih <sup>18</sup> tudi prednostno pravico Republike Slovenije.

Pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih velja, da jih kupci, ki niso kmetje, ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge namene (rekreativne, špekulativne, naložbene, zaradi zaokroževanja svoje posesti...) in so zato za njih pripravljeni plačati tudi višjo ceno. Omejevanje takih nakupov tako omogoča konkurenco kmetov za »resnično« kmetijska in gozdna zemljišča, ki se bodo v tak namen tudi uporabljala. Kadar gre za prodaje funkcionalnih celot zemljišč med nepovezanimi osebami, zato oba trga še vedno obravnavamo kot prosto-konkurenčna <sup>19</sup>.

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi evidentiranih približno 7200 kvadratnih kilometrov kmetijskih zemljišč. Kmetijska zemljišča pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije in predstavljajo okoli 6 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda.

V preteklem letu smo v Sloveniji evidentirali več kot 7600 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma za tri odstotke več kakor leta 2015. Povprečna cena kmetijskega zemljišča je znašala 1,50 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom prej zvišala za dva odstotka.

**Slika 9:** Razporeditev evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, leto 2016



<sup>18</sup> Zakon o gozdovih določa prednostno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS pri nakupu varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom.

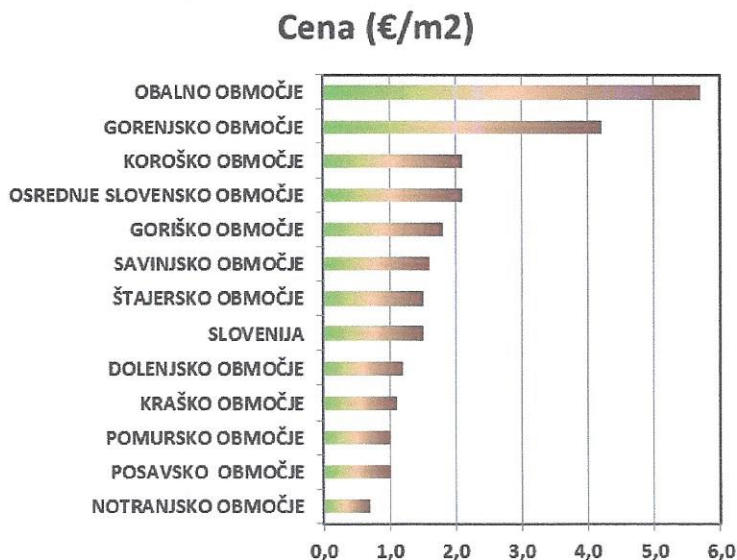
<sup>19</sup> Za kmetijska zemljišča je sicer značilno, da veliko večino transakcij predstavljajo prodaje nefunkcionalnih deležev parcel in

Kakor po navadi je bila tudi lani daleč najvišja povprečna cena kmetijskih zemljišč na Obalnem območju, kjer je število transakcij z zemljišči, ki so dejansko namenjena kmetijski proizvodnji, zelo majhno. Deloma je to posledica na splošno visoke ravni cen nepremičnin na tem območju, deloma pa posledica nakupov kmetijskih zemljišč za rekreativne in špekulacije namene, ki jih ni mogoče povsem izločiti iz statističnih analiz. Glede na velikost vzorca je treba zanemariti tudi povprečno ceno kmetijskih zemljišč na Koroškem.

Po navadi najvišje cene »prava« kmetijska zemljišča dosegajo na Gorenjskem in tako je bilo tudi lani (4,20 €/m<sup>2</sup>). Že tretje leto zapored so bile cene v povprečju najnižje na Notranjskem območju (0,70 €/m<sup>2</sup>). Na najbolj »kmetijskem« območju - v Pomurju in na Posavskem območju je bila lani povprečna cena 1,00 €/m<sup>2</sup>.

Cene kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, z manjšimi ali večjimi letnimi nihanji zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč, ostajajo na dolgi rok razmeroma stabilne.

**Slika :** Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m<sup>2</sup>) po regionalnih analitičnih območjih, Slovenija, leto 2016





## **STANDARD VREDNOSTI**

*V cenilnem elaboratu 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 stroški ali obveznosti nastali v teku transakcije.*

## **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 ZEMLJIŠČA :**

Cenitev je izdelana upoštevaje lego zemljišča, dostop in lastnosti tal  
 Zakon o urejanju prostora in zakon o graditvi objektov( Ur.l. RS, št.110/2002),  
 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) 2017

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
<b>Skupaj</b>	<b>100</b>			<b>0,514</b>	<b>74,27%</b>	<b>0,382</b>	<b>0,132</b>

Parcela št. 893/13 del 862 m<sup>2</sup>

- letni rač.dohodek 0,132 EUR/m<sup>2</sup>
- boniteta 46
- faktor 0,01
- ekonomski dejavniki 40 %
- stopnja kapitalizacije 4 %
- ugodnost lokacije 2,00
- delež ½
- vpliv deleža 0,9
- neto površina 864 m<sup>2</sup>

$$V_p = 0,132 \text{ EUR/m}^2 * 46 * 0,01 * 1,40/0,04 * 2,0 * 0,5 * 0,9 * 864 \text{ m}^2 = 1.653,00 \text{ EUR}$$

**Vrednost deleža na parceli znaša po mojem mnenju 1.653,00 EUR.**

Miren 16.11.2017