



VS0135524690

1 1199/2021

Leskovec 30
2331 Pragersko

Gmeiner Marijan
*Sodni cenilec za kmetijstvo- kmetijska zemljišča,
kmetijska tehnika in mehanizacija*

tel.: 02-803 78 18
041-856 826
email: marijan.gmeiner@triera.net

**CENITVENO POROČILO
O TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNIN
na datum 21.03.2022**

Kmetijska zemljišča v k.o. 642 - PERNICA

Lastnik:

Stanislav Soko

naslov: Pernica 28, 2231 Pernica

Leskovec, dne 21.03.2022

1. Splošne ugotovitve

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajnem sodniku mag. Jaku Kranjčeviču v izvršilni zadevi upnika: EOS KSI, upravljanje terjatev d.o.o., Letališka cesta 33, Ljubljana, zoper dolžnika: Stanislav Soko, Pernica 28, Pernica zaradi izterjatve 27.798,13 € s pripadki določilo o postavitvi cenilcev nepremičnin.

Sklep:

Cenilec kmetijske stroke Marijan Gmeiner naj oceni tržno vrednost nepremičnin last dolžnika do 1/1 celote, in sicer kmetijska zemljišča v k.o. 642 - PERNICA. To so nepremičnine s parc. št. 168/1, 170/1, 170/2, 171, 172, 173/1, 173/2, 180 in 181.

2. Namen cenitve

Cenitveno poročilo obravnava tržno vrednost nepremičnin na dan 21.03.2022.

Po prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana, OPN Občine Pesnica - Potrdilo o namenski rabi zemljišč, nepremičnine predstavljajo kmetijsko zemljišče.

3. Predmet cenitve

3.1. Parcele v sklopu prebivališča na naslovu Pernica 28

k.o. 642 - PERNICA			Bonitetne točke	Površina parcele m ²	Opombe
Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba			
168/1	pašnik	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	47	1036	
170/1	pašnik	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	59	122	
170/2	pašnik	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	67	1342	
171	pašnik,	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	59	2658	
	ekstenzivni sadovnjak				
172	pašnik	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	52	2440	
173/1	pašnik,	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	55	722	
	ekstenzivni sadovnjak				
173/2	pašnik,	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	29	3405	
	ekstenzivni sadovnjak				

3.2. Parcele na samostojni lokaciji

k.o. 642 - PERNICA			Bonitetne točke	Površina parcele m ²	Opombe
Parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba			
180	nasad sliv	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	52	507	
181	nasad orehov	najboljše kmetijsko zemljišče 100%	40	2399	

4. Ogled in opis zemljišč-a

Ogled in popis parcel je bil opravljen dne 11.03.2022. K ogledu je bil pisno vabljen lastnik nepremičnin, vendar se ogleda ni udeležil. Nepremičnine ležijo na dveh lokacijah. Prva lokacija je okrog prebivališča na naslovu Pernica 28. Na tej lokaciji ležijo zemljišča s parc. št. 168/1, 170/1, 170/2, 171, 172, 173/1 in 173/2. Parcele tvorijo enovito zemljišče, ki je ograjeno z 2 m visokimi betonskimi stebri, na katere je speljana 1,5 m visoka redko pletena žičnata ograja. V notranjosti zemljišča je na novo postavljena ena vrsta 1,5 m visokih kovinskih stebrov brez napete žične ograje, vzdolžno po 1/2 parcele št. 171 in vzdolžno po 1/3 parcele št. 172. S tem se ločuje spodnji manj strmi del zemljišča, ki ga zraven dela parcel št. 171 in 172 tvorita še parceli št. 170/1 in 170/2. Nad to ograjo je na isti način postavljena še ena vrsta kovinskih stebrov tudi prečno pod ekstenzivnim sadovnjakom jablan in hrušk po spodnji 1/3 parcele št. 173/2 in s tem predstavlja ograjeno zemljišče v srednjem delu hriba, ki

zajema 1/3 širšega dela parcele št. 173/2, parcelo št. 173/1 in 1/3 parcele št. 172. Predvidevam, da se s postavitvijo ograje vzpostavljajo pašne čredinke za pašo drobnice ovc in koz.

Lega zemljišča je strma, obrnjena proti vzhodu z naklonom od 8 stopinj pod stanovanjsko hišo in tja do 30 stopinj v zgornjem delu zemljišča za gospodarskim poslopjem. Tla so globoka, v globini lapornata. Konfiguracija terena zahteva ogromno ročnega dela pri obdelavi zemljišča in spravilu krme. Zemljišče ni zapuščeno, na njem se pasejo čreda ovc in koz, tudi na parcelah, kjer so posajena drevesa ekstenzivnega sadovnjaka, ki pa ni negovan.

Dostop do parcele je urejen.

Na drugi lokaciji, ki jo od skupne celote loči zemljišče drugega lastnika, ležita parceli št. 180 in 181, ki tvorita enovito celoto. Zemljišče je ograjeno z betonskimi stebri višine 1,5 m, na katere je prav tako speljana redko pletena žičnata ograja. Na zemljišču so posajeni orehi in slive sorte ringlo, nekaj je tudi samozasajenih sort oreha, sliv in grmovja šipka. Nasad sliv je star okrog 20 let, medtem ko orehi kakšnih 5 let manj. Lega zemljišča je hribovita z naklonom od 15 do 22 stopinj proti jugovzhodu. Dostop na zemljišče ni urejen.

5. Pravni viri in strokovne podlage za vrednotenje zemljišč in izdelavo poročila

- Pravilnik o sodnih izvedenci in sodnih cenilcih (Ur. l. RS št. 88/10, 1/12, 35/13, 50/15)
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 110/02, 8/03, 120/05, 79/10, 61/17)
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Ur. l. RS, št. 56/01, 106/13, 18/14 in 22/14)
- Zakon o revidiranju - ZRev-1 (Ur. l. RS št. 65/08)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednost 2013, 2017
(<http://www.si-revizija.si/sites/default/files/ocenjevalci/msov-2017.pdf>)
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS št. 71/11, 58/12, 27/16)
- Zakon o splošnem upravnem postopku 4 od 5 (Ur. l. RS št. 24/06, 126/07, 36/08, 65/08, 47/09, 8/10, 82/13)
- Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN) (Ur. l. RS, št. 47/06, 65/07, 79/12)
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur. l. RS, št. 47/08)

6. Izjava cenilca in omejitveni pogoji

Cenitev je opravljena korektno, skladno z etičnim kodeksom cenilcev in v skladu z določili, ki jih vsebujejo Slovenski poslovni standardi.

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- v poročilu prikazani podatki in informacije so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- prikazane so 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 pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki jih ocena zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- informacije, ocene in mnenja, podana v poročilu, se nanašajo na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta;
- za vsa pojasnila v zvezi s cenitvijo se lahko naročnik neposredno obrne na avtorja cenilnega zapisnika.

7. Vrednotenje zemljišč

Za oceno vrednosti sem glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic in glede na namen vrednotenja preveril možnost in primernost uporabe vseh načinov in metod ocenjevanja vrednosti.

7.1. Vrednotenje zemljišč po dohodkovni metodi

Za tržno vrednotenje kmetijskih zemljišč se smejo uporabiti *Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 3. april 2017, ki jih je sprejel Upravni odbor Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije in se uporabljajo od 01.05.2017*, za druga vrednotenja kmetijskih zemljišč pa ustrezni predpisi.

sorta kultura	delež %	pridelek kg/m ²	cena €/kg	vrednost pridelka	stroški %	RČ. dohod. €/m ²	čisti doh. €/m ²
pšenica	20	0,80	0,1810	0,0290	69%	0,0090	0,0027
naknadni pos.	20	3,00	0,0120	0,0072	70%	0,0022	0,0006
koruza	30	1,20	0,1700	0,0612	86%	0,0086	0,0026
vrtnine	4	3,80	0,3100	0,0471	75%	0,0118	0,0035
krompir	16	3,80	0,3500	0,2128	73%	0,0575	0,0172
oljnice	2	0,35	0,4500	0,0032	76%	0,0008	0,0002
TDM	28	1,10	0,1100	0,0339	56%	0,0149	0,0045
Subvencija			0,0676	0,0676		0,0676	0,0203
SKUPAJ	100			0,4619		0,1722	0,0517
Skupaj za 100 bon. točk				0,5021		0,1872	0,0562

7.1.1. Izračun vrednosti kmetijskih zemljišč

$$V_z = \frac{P \cdot \check{c}d \cdot f.ekd \cdot b.t.}{p.d.}$$

- P** – površina parcele
čd – čisti dobiček najboljšega zemljišča danega območja (30%)
f.ekd – faktor ekonomskih dejavnikov
 *(mikro, makro lokacija -25 do + 25%)
 *(način koriščenja zemljišča -50 do + 50%;
 vrtovi 100%, njive ni dodatka,
 travniki negativen do 20%, pašniki negativen do 40%,
 neplodno in vodni pas negativen do 50%)
 *(dostop do parcele -15 do +15%, slab dostop je negativen dodatek)
 *(velikost in oblika parcele -15 do +15%, manjše parcele in nepravilne oblike negativno)
b.t. – bonitetne točke
p.d. – pričakovan donos 2%

7.1.2. Tabela ekonomskih dejavnikov

Parc. št	čd	Način koriščenja zemljišča	Mikro lokacija	Makro lokacija	Dostop	Velikost oblika	p.d.
168/1	0,0562	-20%	10%	5%	0%	0%	0,02
170/1	0,0562	-20%	10%	5%	0%	-5%	0,02
170/2	0,0562	-20%	10%	5%	0%	0%	0,02
171	0,0562	-15%	10%	5%	0%	5%	0,02
172	0,0562	-20%	10%	5%	0%	5%	0,02
173/1	0,0562	-10%	10%	5%	0%	0%	0,02
173/2	0,0562	-15%	10%	5%	0%	10%	0,02
180	0,0562	0%	5%	5%	-15%	0%	0,02
181	0,0562	0%	5%	5%	-15%	5%	0,02

7.1.3. Izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po parcelah

Parc. št.	Površina parcele (m ²)	b.t	Ograja zemljišča t.m.	f _{ekd}	Vrednost €/m ²	Vrednost parcele
168/1	1036	47	115	0,95	1,25	1.295,00 €
170/1	122	59		0,90	1,49	181,78 €
170/2	1342	67	80	0,95	1,79	2.402,18 €
171	2658	59	60	1,05	1,74	4.624,92 €
172	2440	52	138	1,00	1,46	3.562,40 €
173/1	722	55		1,05	1,62	1.169,64 €
173/2	3405	29	210	1,10	0,90	3.064,50 €

SKUPAJ 11.725 m² t.m. €/t.m. 1,39 €/m² 16.300,42 €

Neamortizirana investicija ograje 10% 603 12,20 = 735,66 €

VREDNOST OGRAJENEGA ZEMLJIŠČA na naslovu prebivališča - Pernica 28, znaša 17.036,08 €

Parc. št.	Površina parcele (m ²)	b.t	Ograja zemljišča t.m.	f _{ekd}	Vrednost €/m ²	Vrednost parcele
180	507	52	85	0,95	1,39	704,73 €
181	2399	40	308	1,00	1,12	2.686,88 €

SKUPAJ 2.906 m² t.m. €/t.m. 1,17 €/m² 3.391,61 €

Neamortizirana investicija ograje 10% 393 12,20 = 479,46 €

VREDNOST OGRAJENEGA ZEMLJIŠČA na ločeni lokaciji (parc. št. 180 in 181) znaša 3.871,07 €

7.2. Vrednotenje zemljišč po metodi primerljivih prodaj

Je praktično uveljavljena in množična metoda za ugotavljanje tržne vrednosti zemljišč. Po tej metodi se podatki pridobivajo iz evidence prometa nepremičnin - GIS, Trgoskop in aktualne ponudbe nepremičnin, ki se objavijo pri prometu z nepremičninami na UE. Dosledna izvedba tržne metode z ustreznim naborom podatkov in potrebnimi prilagoditvami pa je glede na različno kakovost zemljišč pri kmetijskih zemljiščih zelo zahtevna in težje izvedljiva pri večjih posestvih z zelo različnimi zemljišči. Ta metoda temelji na načelu substitucije. Racionalen kupec naj namreč ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

7.2.1. Osnovni podatki iz evidence prometa nepremičnin o poslih za kmetijska zemljišča v posameznih katastrskih okrajih, objavljenih na GURS portalu Trgoskop;

ID vrsta posla	Datum sklenitve pog.	Pogodbena cena (€)	Površina (m2)	€/m ²	ID - parc. št.	Predmet posla
#422045 2	9.1.2019	5.985	3.325	1,80	652-81/1	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
#486253 2	24.12.2019	2.000	1.119	1,79	617-291/9	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
#503763 4	4.6.2020	6.638	9.054	0,73	653-157	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

ID vrsta posla	Datum sklenitve pog.	Pogodbena cena (€)	Površina (m2)	€/m ²	ID - parc. št.	Predmet posla
#533407	2.3.2021	3.570	2.549	1,40	641-553/4	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
#545171 2	31.5.2021	5.800	4.813	1,21	652-247/2	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
#548938	15.6.2021	3.000	1.643	1,83	650-114/8	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
#629125 5	27.10.2021	7.500	5.065	1,48	649-12	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
#637809 5	30.11.2021	17.000	10.212	1,66	641-507	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče

8. Zaključek

V ceni sta navedeni obe metodi vrednotenja nepremičnin. Tržne vrednosti primerljivih kmetijskih zemljišč se na širšem hribovitem območju bistveno ne razlikujejo med seboj, razen v neposredni bližini večjih krajev. Glede na vrsto zgoraj pridobljenih podatkov in specifičnosti lege ter obdelanosti zemljišč kot tudi lokacije, sem se odločil, da je za vrednotenje poštene tržne vrednosti obravnavanih zemljišč primernejša dohodkovna metoda. Drugi razlog za takšno odločitev je premalo realiziranih prodaj primerljivih zemljišč v neposredni bližini v obdobju preteklih 3 let.

TRŽNA VREDNOST OGRAJENEGA ZEMLJIŠČA na naslovu prebivališča - Pernica 28, znaša

17.036,08 €

TRŽNA VREDNOST OGRAJENEGA ZEMLJIŠČA na ločeni lokaciji (parc. št. 180 in 181) znaša

3.871,07 €

TRŽNA VREDNOST VSEH PARCEL NA OBEH LOKACIJAH SKUPAJ ZNAŠA

20.907,15 €



Cenilec

Priloge:

- vabilo lastniku k ogledu in popisu nepremičnin,
- grafična situacija nepremičnin,
- fotografije 5x

Leskovec 30
2331 Pragersko

Gmeiner Marijan s.p.
Cenitve na področju kmetijske stroke

tel.: 02-8037818
041-856 826
email: marijan.gmeiner@triera.net

Datum: 28.02.2022

Gospod

STANISLAV SOKO
Pernica 28, 2231 Pernica

Zadeva : Vabilo k ogledu in popisu nepremičnin

Okrajno sodišče v Mariboru je po okrajnem sodniku mag. Jaku Kranjčeviču v izvršilni zadevi upnika: EOS KSI, upravljanje terjatev d.o.o., Letališka cesta 33, Ljubljana, zoper dolžnika: Stanislav Soko, Pernica 28, Pernica zaradi izterjatve 27.798,13€ s pripadki določilo o postavitvi cenilcev nepremičnin.

Sklep,

- Cenilec kmetijske stroke Marijan Gmeiner naj oceni tržno vrednost nepremičnin last dolžnika do 1/1 celote in sicer kmetijska zemljišča v k.o. 642 – PERNICA. To so nepremičnine s parc. št. 168/1, 170/1, 170/2, 171, 172, 173/1, 173/2, 180 in 181.

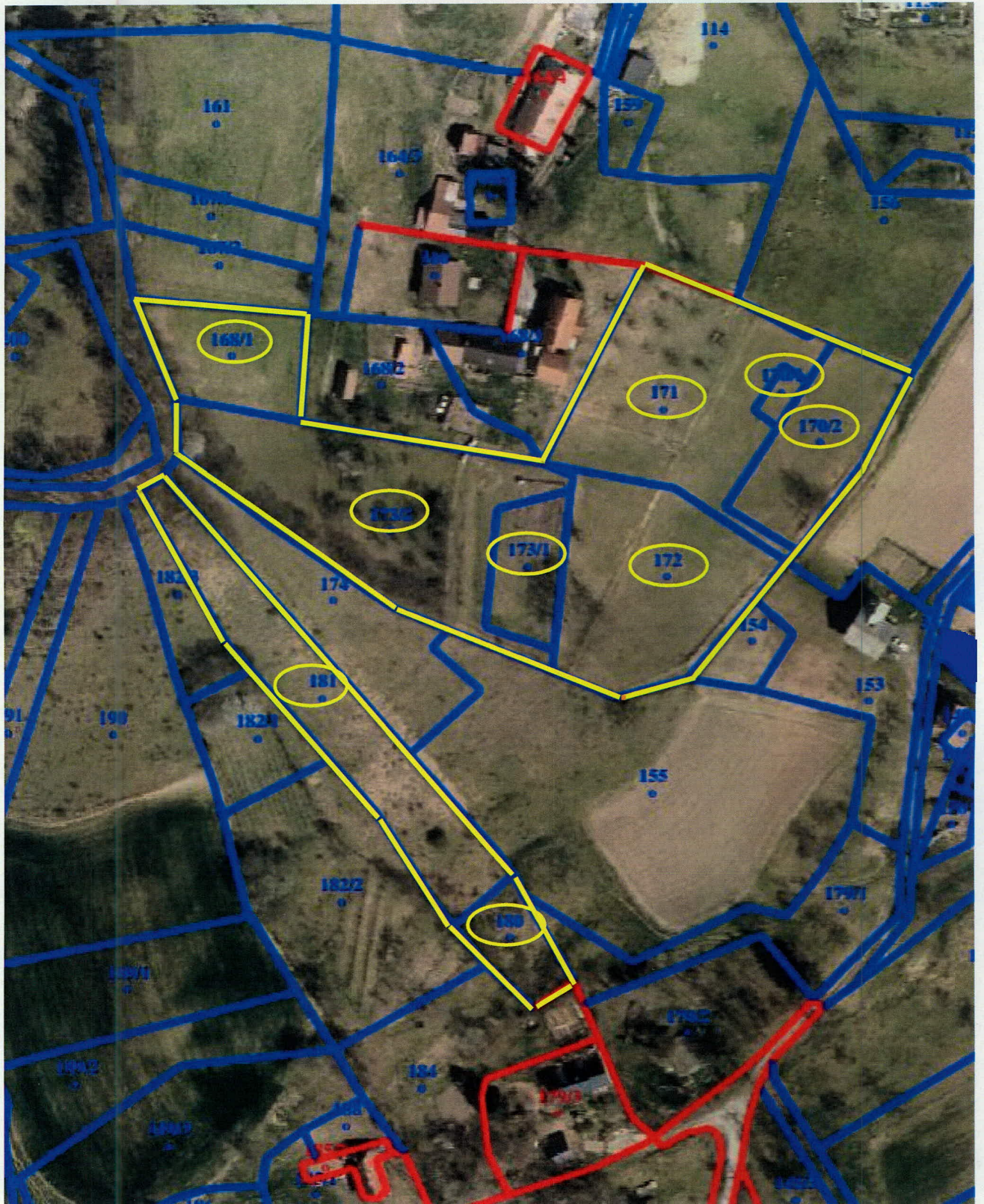
Vabim vas k ogledu in popisu zgoraj omenjenih zemljišč v petek, dne 11.03.2022 ob 12 uri na naslovu Pernica 28, Pernica.

S spoštovanjem,

Marijan Gmeiner



Grafična situacija nepremičnin





Zgornji del zemljišča



Spodnji del zemljišča



Ograjeni zgornji del zemljišče na ločeni lokaciji (parc.št. 181)



Ograjenispodnji del zemljišča na ločeni lokaciji (parc.št. 180)

