

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. Sušje (1617)

k. o. Velike Poljane (1616)

naročnik: Okrajno sodišče v Kočevju, Ljubljanska 26, Kočevje

dolžnik: Leon Pogelšek, Rocenska ulica 20, Ljubljana – Šmartno, ki ga zastopa
Odvetniška pisarna Kosmač d. o. o., Tavčarjeva ulica 4, 1000 Ljubljana

Datum izdelave: 20. 7. 2022



KAZALO VSEBINE

	stran
POVZETEK CENILNEGA POROČILA	
1 SPLOŠNI PODATKI.....	3, 4, 5
1,1 Uvod.....	3
1.2 Predmet cenitve.....	3,4
1.3 Lastništvo predmetnih nepremičnin.....	4
1.4 Druge pravice, vknjižene na zemljiščih.....	4
1.5 Naročnik in namen cenitve.....	5
1.6 Ogled nepremičnine.....	5
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE ZEMLJIŠČA.....	5
3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA.....	5, 6, 7
3.1 Pristop primerljivih prodaj	6,7
4 POVZETEK.....	7
5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	8
5.1 Omejitveni pogoji.....	8
5.2 Izjava cenilke.....	8
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE.....+ 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:*

Cenilec se naroča, da po pregledu spisa, zemljiško knjižnih in katastrskih podatkov ter po ogledu na kraju samem, o katerem naj pravočasno obvestijo stranke v postopku, podajo vsak 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 ceditve.

Identifikacija ocenjevanega zemljišča: nepremičnine v k. o. Velike Poljane in k. o. Sušje.

Lastnik zemljišča: Leon Pogelšek, Rocenska ulica 20, Ljubljana – Šmartno do celote.

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

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

1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Uvod

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

1.2 Predmet ceditve

OSNOVNI PODATKI o nepremičnini, ki je predmet ceditve:

katastrska občina	parc.št.	površina parcele (m ²)	Površina kmetijskega zemljišča (m ²)	BT	Namenska raba	Dejanska raba po GURS-u
Sušje	1424/10	73	73	–	območje kmet. zemljišč	Nedoločena raba
Sušje	1424/11	37	37	–	območje kmet. zemljišč	Nedoločena raba
Sušje	1430/3	286	286	37	območje kmet. zemljišč	Kmetijsko, gozdno, nedoločena raba



Sušje	1430/4	221	221	41	Območje kmet. zemljišč	Kmetijsko, gozdno, nedoločena raba
Sušje	1430/5	101	49	–	območje kmet. zemljišč in območje stavbnih zemljišč	Poseljeno, nedoločena raba
Sušje	2473/3	97	97	20	območje kmet. zemljišč	Kmet. zemljišče. Nedoločena raba
Sušje	1430/6	14	14	–	območje kmet. zemljišč	Tloris stavbe
Velike Poljane	602/1	343	343	31	območje kmet. zemljišč	Kmet. zemljišče, tloris stavbe, nedoločena raba
Velike Poljane	602/2	645	645	36	Območje voda	Kmet. zemljišče, vodno zemljišče

Katastrski podatki o parceli in dejanska raba so povzeti po uradnih podatkih Geodetske uprave RS (<https://prostor3.gov.si>). Podatki o namenski rabi prostora so povzeti iz Potrdila o namenski rabi, št. 021-0381/2022-2 z dne 31. 5. 2022, ki ga je izdala Občina Ribnica, št. 021-382/2022/2 z dne 31. 5. 2022, ki ga je izdala Občina Ribnica in št. 021-0364/2022/2 z dne 31. 5. 2022, ki ga je izdala Občina Ribnica.

1.3 Lastnik ocenjevanih nepremičnin

Lastnik vseh predmetnih nepremičnin je Leon Pogelšek do celote.

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

Na vseh predmetnih nepremičninah so vknjiženi naslednji vpisi:

ID omejitve 14324853 – vknjižena hipoteka

ID omejitve 19772392 – vknjižena hipoteka

ID omejitve 21309394 – vknjižena hipoteka

ID omejitve 21420935 – vknjižena hipoteka

ID omejitve 21928360 – zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice



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 19.7.2022. Ogleda se ni udeležila nobena od vabljenih strank.

Cenitev je opravljena na podlagi ogleda zemljišča in primerljive metode kmetijskih zemljišč.

2 OPIS STANJA IN LOKACIJE OCENJEVANIH ZEMLJIŠČ

Zemljišča niso uvrščena v evidenco GERK.

Predmetne parcele ležijo v katastrski občini Sušje in katastrski občini Velike Poljane. Iz navedenih potrdil o namenski rabi je razvidno, da predmetne navedene parcele v tem poročilu predstavljajo kmetijska zemljišča, razen parc.št. 1430/5 k. o. Kočevje, katera predstavlja 52 % stavbnih zemljišč in 48 % kmetijskih zemljišč. Tako oceni gradbeni cenilec na tej parceli 52 m² stavbnega zemljišča, jaz kot kmetijska cenilka pa 49 m kmetijskega zemljišča.

Zemljišča ležijo v kompleksu, deloma se kosijo, deloma se uporabljajo za skladiščni prostor. Kompleks leži med potjo in rečno strugo. Nekatere parcele sekajo pot in se cenijo kot ostalo kmetijsko zemljišče. Rečna struga je nekoč potekala po tem zemljišču, danes je premaknjena in leži ob robu zemljišč. Del zemljišč rečne struge se ocenjuje kot kmetijsko zemljišče, saj večino časa v letu prevzame značilnosti sosednjih parcel – slab travnik, travnik v zaraščanju.

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.

Ker nekatera zemljišča po dejanski rabi predstavljajo nedoločeno rabo, nimajo pripisane bonitete, zato ugotovitev po dohodkovnem pristopu ni možna, vrednost kmetijskega zemljišča bo določena s pristopom primerljivih prodaj.

3.1. Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času. Vrednosti kmetijskih zemljišč so določene na osnovi preteklih opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine – kmetijska zemljišča, ki so opredeljena kmetijska zemljišča po namenski rabi prostora in so bila prodana po tržni vrednosti preko objave na oglasni deski pristojne upravne enote.

Transakcije so vzete iz aplikacije: CENILEC – opredelila sem se na obdobje enega leta na območju k. o. Sušje in k. o. Velike Poljane in samo tiste, ki so primerljive s predmetnimi nepremičninami, na u. Ribnica ni primerljivih prodaj.



katastrska občina	parc.št.	površina parcele (m ²)	Povprečna cena Eur/m ²	Datum sklenitve posla	Raba zemljišč
Sušje	1431/1	1680	1,07	6. 1. 2020	Kmetijsko
Velike Poljane	1091	1342	0,74	22. 2. 2021	Kmetijsko
Sušje	2493/2	379	2,11	16. 8. 2021	Kmetijsko
Sušje	431	219	1,64	9. 1. 2021	Kmetijsko
Sušje	432	266	1,64	9. 1. 2021	Kmetijsko
Sušje	314/2	600	1,66	9. 1. 2021	Kmetijsko
Velike Poljane	1155/1	4651	1,72	21. 2. 2022	Kmetijsko



Ker so navedene parcele z navedenimi transakcijami primerljive s kmetijskimi zemljišči, ki so predmet te cenitve, določim vrednost glede na te transakcije, uporabim povprečno ceno, ki znaša 1,51 eur/m² brez prilagoditev.

katastrska občina	parc.št.	površina parcele (m ²)	Površina kmetijskega zemljišča (m ²)	Cena eur/m ² na podlagi metode primerljivih prodaj	Koef. Zaradi stavbe na parceli	Končna vrednost eur/m ²
Sušje	1424/11	37	37	1,51		55,87
Sušje	1424/10	73	73	1,51		110,23
Sušje	1430/3	286	286	1,51		431,86
Sušje	1430/4	221	221	1,51	25% 1,88 eur/m ²	415,48
Sušje	1430/5	101	49	1,51		73,99
Sušje	2473/3	97	97	1,51		146,47
Sušje	1430/6	14	14	1,51	25% 1,88 eur/m ²	26,32
Velike Poljane	602/1	343	343	1,51		517,93

Velike Poljane	602/2	645	645	1,51		973,95
skupaj						2.752,10

Potrebno je ovrednotiti še naslednje parc. št.:

- del parc. št. 1430/5, 2473/4, 2473/5, 2473/6, 2473/7, 2473/8, 2510/1, 2510/2 in 2510/3 vse k. o. Sušje (po potrdilu o namenski rabi predstavljajo stavbna zemljišča s pripadajočimi objekti) in
- parc. št. 2306, 2307 in 2308 vse k. o. Kočevje, ki predstavljajo stavbna zemljišča s pripadajočimi objekti.

4 POVZETEK

Ocenjujem, da znaša vrednost kmetijskega zemljišča predmetnih nepremičnin, ki so v lasti Leona Pogelška, 2.752,10 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.



3 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/WebViewr/>.

Datum ogleda: 19. 7. 2022 – priložene fotografije s terena so poslane na naslov:

URAD.OJKOC@SODISCE.SI

SLIKA 1 – parc. št. 1430/3 k. o. Sušje

SLIKA 2 – parc. št. 1430/4, 1430/5 in 1430/6 obe k. o. Sušje

SLIKA 3 – parc. št. 602/1 in 602/2 obe k. o. Velike Poljane

SLIKA 4 – parc. št. 1424/10, 1424/11 in 2473/3 vse k. o. Sušje