



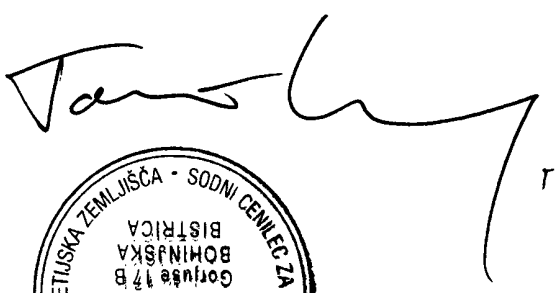

VS0103993702

18 -08- 2021

**CENITVENO POROČILO V ZADEVI I
180/2018 OKRAJNEGA SODIŠČA V
KRANJU - DOPOLNITEV**

AVGUST, 2021

CENITVENO POROČILO

Oznaka dokumenta	16-2021
Naročnik:	Okrajno sodišče v Kranju, Zoisova ulica 2, 4000 Kranj
Poročilo izdelal:	Dr. Tomaž KRALJ, univ. dipl. inž. agr. Sodni izvedenec: za vrednotenje kmetijskih zemljišč, agro in hidromelioracije, pedologijo Sodni cenilec: za kmetijstvo splošno, kmetijska zemljišča, agro in hidromelioracije
Podpis in pečat:	 

KAZALO

UVOD	4
PREDPISI, PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, UPORABLJENI PRI IZRAČUNU VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA.....	4
IZJAVA CENILCA.....	5
ELEMENTI ZA IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA	5
OCENA VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA	7
1.1. Parcela številka 524 v katastrski občini Tupaliče (2082)	7
1.2. Parcela številka 525 v katastrski občini Tupaliče (2082)	9
POVZETEK CENITVE	14



UVOD

Okrajno sodišče v Kranju me je s sklepom imenovalo za sodnega cenilca v zadevi I 180/2018. Naloga cenilca je, da oceni vrednost nepremičnin to je kmetijski del parcele št. 524 in parcelo št. 525 v k.o. Tupaliče (2082).

Na parceli 525 stojijo čebelnjaki. Pri cenitvi le teh skladno s sklepom sodišča strokovno pomoč nudi cenilec gradbene stroke Jure Kern, ki je v predmetni zadevi tudi imenovan za cenilca gradbene stroke. **Vrednost objektov čebelnjakov, v predmetnem poročilu, je podana na podlagi mnenja cenilca gradbene stroke - Jureta Kerna.**

Ogled predmetnih nepremičnin je bil izveden 4.6.2021, s pričetkom ob 14. uri. Vabljeni se terenskega ogleda niso udeležili. Vabljeni na terenski ogled so bili:

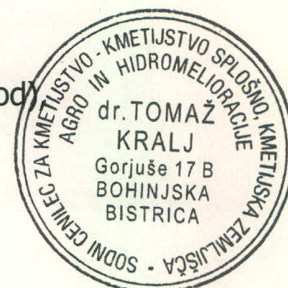
- Odvetniška pisarna Sever d.o.o., Gorenjska cesta 28, 4240 Radovljica,
- Odvetniška družba Peternel in partnerji, O.P. d.o.o., Ulica Jana Husa 3, 1000 Ljubljana

Vrednost nepremičnin se podaja na datum 13. 5. 2021. Datum je usklajen s cenilcema gozdarske in gradbene stroke.

Sodišče me je v avgustu 2021 zaprosilo za dodatno členitev vrednosti in sicer oceno vrednosti objektov čebelnjakov brez čebel. Čebele so živi organizmi. V izogib poginu ali neprimernemu ravnanju s čebelami jih ni smiselno prodajati skupaj z nepremičninami, zato je v nadaljevanju podana vrednost nepremičnin tudi brez vrednosti čebel in čebeljih panjev.

PREDPISI, PODATKI IN STROKOVNE PODLAGE, UPORABLJENI PRI IZRAČUNU VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

- Geodetske uprave RS, prostorski portal, evidenca trga nepremičnin,
- GERK – Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda (Uradni list RS, št. 10/87 in 30/89),
- Osnove za ocenitev kmetijskih zemljišč z uporabo povprečne setvene sestave, usklajene s predlogi članov KO društva SIC – KS Slovenije,
- Vrednotenje kmetijskih in gozdnih zemljišč – Priročnik za vrednotenje ocenjevanje in katastrsko klasifikacijo zemljišč, Ljubljana 1999,
- Podatek dejanske rabe (vir: MKGP),
- Pedološka karta Slovenije, merila 1:25.000 (vir: MKGP),
- Geološka karta Slovenije, merila 1:100.000 (vir: Geološki zavod),
- DOF (vir: GURS),



- Ugotovitve tekom terenskega ogleda dne 4.6.2021.
- Statistični urad, preračun inflacije, <https://www.stat.si/PreracuniNew/sl-SI/PreracunInflacije>.

IZJAVA CENILCA

(Slovenski poslovno finančni standard 2B 2.2.3.):

Pri 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 moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocene vrednosti zadeva;
- sem osebno pregledal predmetne nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja vrednosti;
- pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so analize izdelane, mnenje in sklep oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določiloma, ki ju vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

ELEMENTI ZA IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča je podan na podlagi dohodkovne metode.

Osnova za izračun vrednosti kmetijskih zemljišč je Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda (Uradni list RS, št. 10/87 in 30/89).

V spodnjih preglednicah so navedene poljščine povprečnega setvenega sestava in vrednost proizvodnje za njivo 1. bonitetnega razreda (100 točk) za pretežno ravninski predel Gorenjske regije. Vrednosti so podane v €.



Preglednica 1: Povprečni setveni sestav in vrednost proizvodnje za njivo 1. bonitetnega razreda (100 točk) za hriboviti predel Gorenjske regije za leto 2012. Novejši podatki niso na voljo, vrednosti se korigirajo z inflacijo za obdobje 2012 do 2021.

Setvena sestava	Zastop. %	Pridelek kg/m ²	Cena €/kg	Vrednost €	Stroški proizvod. %	Fiksni stroški €	Dohodek €
pšenica	15	0,7	0,2	0,021	69,00	0,014	0,007
nak. posevek	po strninah	2,8	0,054	0,023	70,00	0,016	0,007
koruza	25	0,8	0,16	0,032	86,00	0,028	0,004
krompir	25	3,3	0,2	0,165	73,00	0,12	0,045
zelje-vrtnine	5	3	0,48	0,072	75,00	0,054	0,018
TDM	30	1	0,11	0,033	56,00	0,018	0,015
SKUPAJ	100			0,346	72,56 %	0,251	0,095

Tržna vrednost kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi se izračuna po formuli:

$$V = P \cdot \text{čd} \cdot f.\text{ekd} \cdot \text{bon.t.} / p.d.$$

V = tržna vrednost v EUR

P = površina parcele v m²

čd = čisti dobiček m² najboljšega zemljišča danega območja v EUR - 30% dohodka;

f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov pri posameznih parcelah uporabljeni = lokacija (+50%), dostop (+15%), velikost in oblika parcele (+15%)

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

p.d. = pričakovan donos v %

Inflacija za obdobje maj 2012 do maj 2021 znaša 7,7 %



OCENA VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

1.1. Parcela številka 524 v katastrski občini Tupaliče (2082)

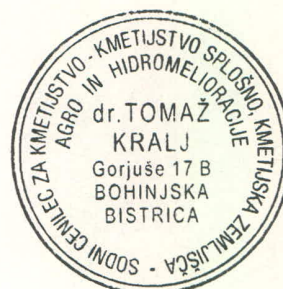
Skupna površina parcele znaša 2539 m². Parcela je po dejanski rabi delno gozdno in delno kmetijsko zemljišče. Preko parcele poteka tudi dostopna kolovozna pot do sosednje parcele to je parcele št. 525. Kmetijski del parcele je porasel s posameznimi drevesi, ki pa ne vplivajo na vrednost kmetijskega dela parcele.

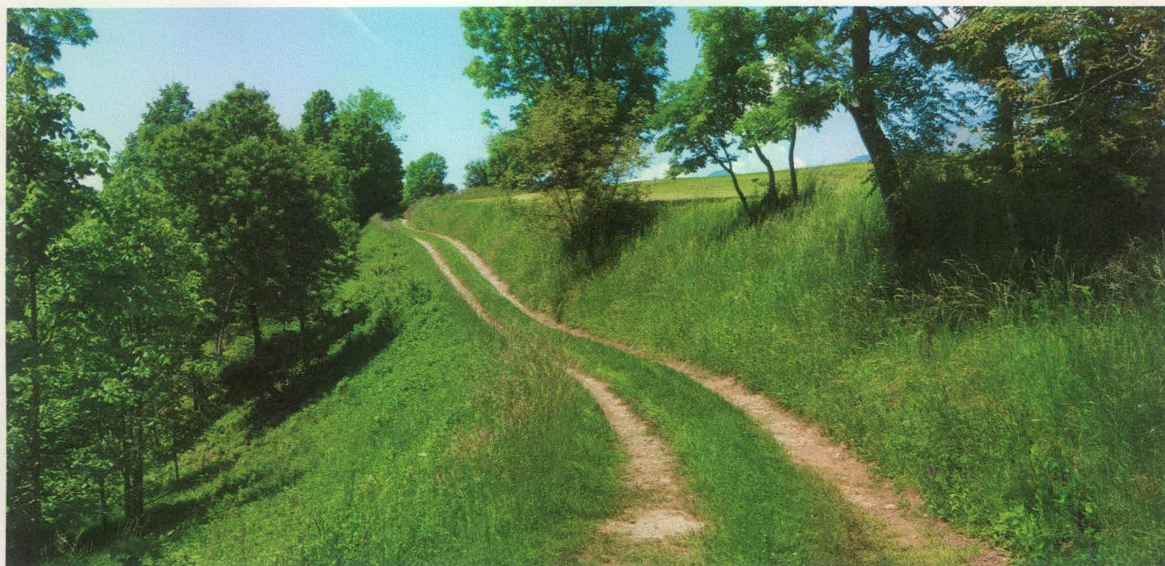
Po namenski rabi Občine Preddvor je zemljišče opredeljeno kot kmetijsko (K2) in gozdno zemljišče (G). Kmetijskega zemljišča je 2209 m², gozdnega zemljišča pa 330 m². Navedeni površini sta upoštevani pri izračunu vrednosti zemljišča in usklajeni s cenilko gozdarske stroke.

Po podatkih GURS je vrednost bonitete 30 bonitetnih točk. Na podlagi terenskega ogleda je pri izračunu vrednosti zemljišča upoštevana vrednost bonitete 25 bonitetnih točk.



Slika 1: Prikaz lokacije parcele št. 524 v k.o. Tupaliče (2082) na DOF posnetku (vir: Atlas okolja, 28.7.2021).





Slika 2: Parcela št. 524 v k.o. Tupaliče (2082) na dan terenskega ogleda, to je 4. 6. 2021 (foto. T. Kralj).

V nadaljevanju je podan izračun vrednosti 2209 m² kmetijskega zemljišča parcela št. 524 v k.o. Tupaliče (2082).

Preglednica 2: Izračun vrednosti kmetijskega zemljišča parcela št. 524 v k.o. Tupaliče (2082).

K.O	Parcela	Skupna površina parcele v m ²	Površina kmetijskega dela parcele v m ²	Boniteta	čisti dobiček	Inflacija maj 2012 do maj 2021	F.ek.dej	Donos v %	Vrednost kmetijskega dela parcele v €	Vrednost m ² kmetijskega zemljišča v €	Opomba
2082	524	2539	2209	25	0,0285	1,077	1	2	847,55 €	0,38 €	330 m ² oceni cenilka gozdarske stroke

Vrednost kmetijskega dela parcele št. 524 v k.o. Tupaliče (2082), to je 2209 m², znaša 847,55 € oz. 0,38 € za m².

Ob upoštevanju zgornjih vrednosti solastninski delež dolžnice do 7/8 znaša 741,61 €. Cenitev je podana na dan 13.5.2021.

Dejstva, ki bi zmanjševala vrednost nepremičnine niso bila ugotovljena.

Vrednost zemljišča je relativno nizka, ker se zemljišča nahaja na zelo strmih pobočjih.

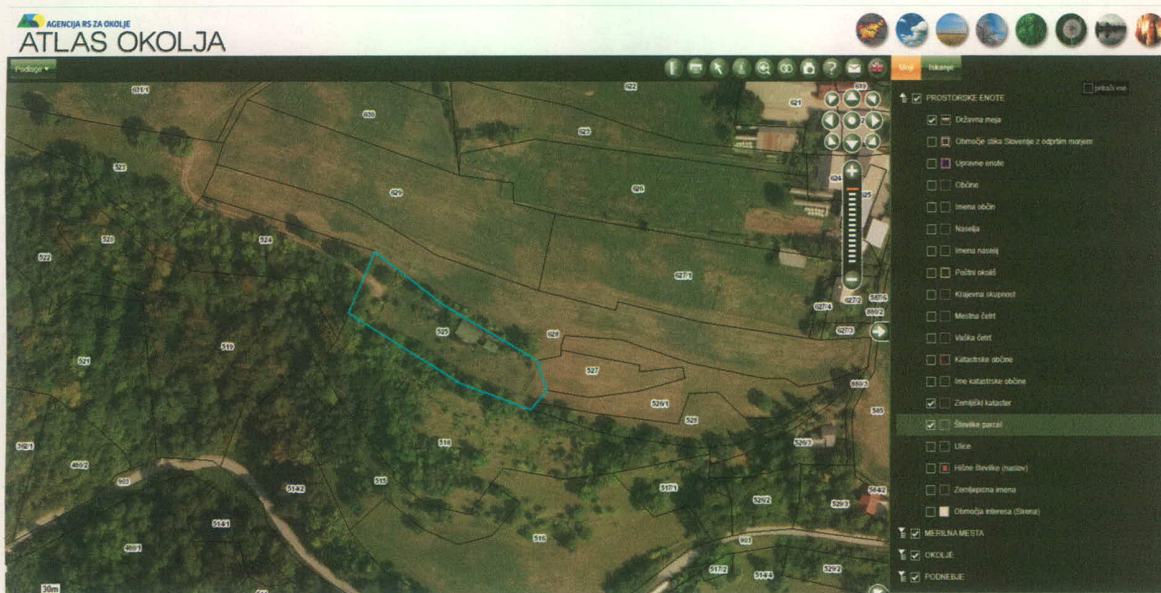


1.2. Parcela številka 525 v katastrski občini Tupaliče (2082)

Skupna površina parcele znaša 2090 m². Parcela je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče. Na parceli se nahaja vsaj 35 dreves različnega sadnega drevja, ki je različne starosti in različne kakovosti sadik. Sadovnjak je slabše negovan. Na parceli se nahajajo trije objekti – čebelnjaki ter objekt poljskega wc ja. Zemljišče je v celoti ograjeno z žičnato ograjo, zato dostop na parcelo, v času terenskega ogleda, ni bil mogoč.

Po namenski rabi Občine Preddvor je zemljišče opredeljeno kot kmetijsko zemljišče – druga kmetijska zemljišča.

Po podatkih GURS je vrednost bonitete 25 bonitetnih točk. Na podlagi terenskega ogleda je pri izračunu vrednosti upoštevana boniteta 40 bonitetnih točk.



Slika 3: Prikaz lokacije parcele št. 525 v k.o. Tupaliče (2082) na DOF posnetku (vir: Atlas okolja, 28.7.2021).





Slika 4: Parcela št. 525 v k.o. Tupaliče (2082) na dan terenskega ogleda, to je 4. 6. 2021. Slikano iz zahodne smeri (foto. T. Kralj).



Slika 5: Objekti treh čebelnjakov na parceli št. 525 v k.o. Tupaliče (2082) na dan terenskega ogleda, to je 4. 6. 2021. Slikano iz južne smeri (foto. T. Kralj).





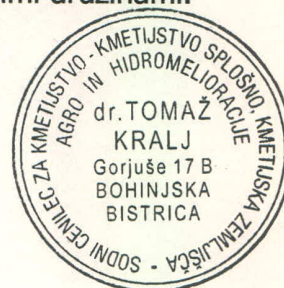
Slika 6: Objekti treh čebelnjakov na parceli št. 525 v k.o. Tupaliče (2082) na dan terenskega ogleda, to je 4. 6. 2021. Slikano iz vzhodne smeri (foto. T. Kralj).



Slika 7: Osrednji del parcele št. 525 v k.o. Tupaliče (2082) na dan terenskega ogleda, to je 4. 6. 2021. Slikano iz jugo zahodne smeri (foto. T. Kralj).

V nadaljevanju je podan izračun:

- Vrednosti 2090 m² kmetijskega zemljišča, kar predstavlja površino celotne parcele in vključuje tudi zemljišče pod objekti,
- Vrednost 35 dreves sadnega drevja,
- Vrednost treh objektov čebelnjakov skupaj s panji in čebeljimi družinami.



Izračun vrednosti zemljišča

Preglednica 3: Izračun vrednosti kmetijskega zemljišča parcela št. 525 v k.o. Tupaliče (2082).

K.O	Parcela	Skupna površina parcele v m ²	Površina kmetijskega dela parcele v m ²	Boniteta	čisti dobiček	Inflacija maj 2012 do maj 2021	F.ek.dej	Donos v %	Vrednost kmetijskega dela parcela v €	Vrednost m ² kmetijskega zemljišča v €
2082	525	2090	2090	40	0,0285	1,077	1,5	2	1.924,55 €	0,92 €

Vrednost 2090 m² zemljišča parcele št. 525 v k.o. Tupaliče (2082) znaša 1.924,55 € oz. 0,92 € za m².

Izračun vrednosti sadnega drevja na parceli

Na zemljišču predmetne parcele se nahaja 35 dreves različnih vrst sadnega drevja. Upoštevane so samo vitalne sadike. Drevesa so različne starosti, različnih podlag in različne kakovosti. Sadovnjak je slabše negovan. Zaradi navedenih dejstev predlagam enotno vrednost posamezne sadike sadnega drevja v višini 15 evrov, kar skupaj nanese vrednost 525 € (35 sadike x 15 €).

Izračun vrednosti čebelnjakov na parceli

Na zemljišču se nahajajo trije različno veliki čebelnjaki. Zemljišče parcele je zagrajeno, zato neposreden dostop do objektov ni bil mogoč. Glede na videno iz lokacije izven ograje so bili v vseh panjih, v času terenskega ogleda, prisotne tudi čebelje družine.

Po pregledu cen na trgu se vrednost AŽ panjev, skupaj s čebeljo družino, giblje okoli 300 evrov na kos. Vrednost 300 evrov je upoštevana tudi pri nadaljnjem vrednotenju. Ob tem je upoštevana predpostavka, da so panji in čebelje družine v dobrem stanju. Skupaj je v čebelnjakih 49 panjev s čebeljimi družinami (15 panjev +30 panjev +4 panji), kar skupaj nanese vrednost 14.700,00 evrov.

Vrednost samo objektov posameznih čebelnjakov, brez zemljišča in panjev s čebeljimi družinami, je ocenjena na 32.000,00 evrov.



Od tega:

- skrajni zahodni čebelnjak, ki se po podatkih GURS vodi kot stavba št. 348 je ocenjen na 20.000,00 evrov. Po podatkih GURS ima 28 m² neto tlorisne površine pod stavbo – **vrednost potrjena s strani cenilca gradbene stroke Jureta Kerna,**
- sredinski čebelnjak s kapaciteto 30 panjev je ocenjen na vrednost 10.000,00 evrov – **vrednost potrjena s strani cenilca gradbene stroke Jureta Kerna** ter
- skrajni vzhodni manjši čebelnjak s kapaciteto 4 panjev pa je ocenjen na 2.000,00 evrov – **vrednost potrjena s strani cenilca gradbene stroke Jureta Kerna.**

Povzetek vrednosti parcele št. 525 v k.o. Tupaliče (2082)

Kategorija	Količina	Vrednost v €	7/8 delež
Zemljišče	2090 m ²	1.924,55 €	1.683,98 €
Sadna drevesa	35	525,00 €	459,38 €
AŽ panji s čebeljimi družinami	49	14.700,00 €	12.862,50 €
Objekti čebelnjakov	3	32.000,00 €	28.000,00 €
Skupaj		49.149,55 €	43.005,86 €

Skupna vrednost nepremičnin (zemljišča, sadnega drevja, treh objektov čebelnjakov ter panjev s čebeljimi družinami) parcele št. 525 v k.o. Tupaliče, na dan 13.5.2021, je ocenjena na 49.149,55 €. 7/8 delež pa znaša 43.005,86 €.

Vrednost brez čebel in čebeljih panjev (zemljišče, sadno drevje ter trije objekti čebelnjakov) na parceli št. 525 v k.o. Tupaliče, na dan 13.5.2021, znaša:

Kategorija	Količina	Vrednost v €	7/8 delež
Zemljišče	2090 m ²	1.924,55 €	1.683,98 €
Sadna drevesa	35	525,00 €	459,38 €
Objekti čebelnjakov	3	32.000,00 €	28.000,00 €
Skupaj		34.449,55 €	30.143,36 €

Sodišče me je v avgustu 2021 zaprosilo za dodatno členitev vrednosti in sicer oceno vrednosti objektov čebelnjakov brez čebel. Čebele so živi organizmi. V izogib poginu ali neprimernemu ravnanju s čebelami jih ni smiselno prodajati skupaj z nepremičninami, zato je podana vrednost nepremičnin tudi brez vrednosti čebel in čebeljih panjev. Vrednost objektov čebelnjakov (brez čebel in čebeljih panjev) je podana s strani cenilca gradbene stroke – Jureta Kerna.



POVZETEK CENITVE

Podaja se vrednost nepremičnin parcel št. 524 in parcelo št. 525 v k.o. Tupaliče (2082), na dan 13. 5. 2021. Vrednost nepremičnin je enaka tudi na današnji dan, to je 15. 8. 2021.

Vrednost kmetijskega dela parcele št. 524 v k.o. Tupaliče (2082), to je 2209 m², znaša 847,55 € oz. 0,38 € za m². 330 m² oceni cenilka gozdarske stroke. **Solastninski delež dolžnice do 7/8 znaša 741,61 €.**

Skupna vrednost nepremičnin (zemljišča, sadnega drevja, treh objektov čebelnjakov brez čebel in čebeljih panjev) parcele št. 525 v k.o. Tupaliče, na dan 13.5.2021, je ocenjena na 34.449,55 €. **7/8 lastninski delež pa znaša 30.143,36 €.**

Dejstva, ki bi zmanjševala vrednost nepremičnin niso bila ugotovljena.

Gorjuše; 15. 8. 2021

Dr. Tomaž KRALJ, univ. dipl. inž. agr.

