



Miroslava BENEČ, univ.dipl.inž.kmet.
Sodna cenilka kmetijske stroke
Dilce 23, 6230 Postojna

št. odločbe: 165-04-92/00
z dne: 15.01.2004

CENITVENO POROČILO

ŠTEVILKA: 4/2022

DATUM CENITVE: 14.2.2022

PREDMET CENITVE: kmetijsko zemljišče v katastrski občini NOVOKRAČINE -
2548

NAROČNIK: Sklep št. I 33/2021, Okrajno sodišče v ILIRSKI BISTRICI

Dilce, 14.2.2022

Benec
Miroslava Benec univ. dipl.inž.kmet.
sodna cenilka kmetijske stroke



KAZALO VSEBINE:

1. SPISEK PARCEL IN POVRŠINA
2. OPIS PARCEL IN UGOTOVITVE NA TERENU
3. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN
4. STANDARD VREDNOSTI
5. IZRAČUN VREDNOSTI
 - 5.1 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE OSNOVE ZA VREDNOTENJE
 - 5.2 DOHODKOVNA METODA
 - 5.3 IZRAČUN VREDNOSTI
6. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI
7. IZJAVA CENILCA
8. SLIKE

1. SPISEK PARCEL IN POVRŠINA

Parcelna številka - ID	Bonitetne točke	Skupna površina m ²
2548 – 1289/9	19	329
2548-334/34	8	190
2548-568/13	19	219
2548-568/14	22	259
2548-344	22	2118
2548-1289/11	19	208

2. OPIS PARCEL IN UGOTOVITVE NA TERENU

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ilirski Bistrici v izvršilni zadevi opr. št. I 33/2021 upnika: B2 KAPITAL, poslovne storitve d.o.o., Verovškova ulica 64 A, Ljubljana, ki ga zastopa Mojca Marovt, proti dolžniku: Matej Valenčič, Prešernova cesta 16, Ljubljana - dostava, zaradi izterjave. Zemljišče je v solasti članov Agrarne skupnosti.

Ogled parcel sem opravila 29.1.2022. Vabljeni stranki, se ogleda nista udeležili.

Solastnik zemljišča je Matej Valenčič, Prešernova cesta 16, Ljubljana, do 1/2440-tine.

Za izdelavo cenitve sem pridobila podatke iz Zemljiške knjige – e-sodstvo, iz portala geodetske uprave, občinskega informacijskega sistema za Občino Ilirska Bistrica.

Ugotovitve na terenu:

Zemljišče, ki je predmet cenitve je v solasti članov agrarne skupnosti in leži v vasi Novokračine, na nadmorski višini cca 490 m. Naselje leži v dolini in je obdano s flišnim gričevjem. Parcele, ki so predmet cenitve ležijo na obrobju doline. Matična podlaga je apnenec in peščenjak, v dolini prehaja kmetijsko zemljišče na laporno podlago in aluvialne nanose prsti.

Parceli št. 568/13 in 568/14 k.o. Novokračine ležita na območju kmetijskih zemljišč z ledinskim imenom Lesice. V naravi predstavlja zemljišče prhod ravnice v brežino Z smeri in sega v obcestno telo v smeri Novokračine – mejni prehod. Matična podlaga je lapor. Zemljišče je poraščeno z grmovno zarastjo jelše, divje češnje, črn trn. Lesna masa nima dodane vrednosti.

Parcela št. 344 k.o. k.o. Novokračine, je večja parcela na robu vasi, ob cesti Novokračine – mejni prehod Rupa. Parcela sega v skalno apnenčasto pobočje. Večji del parcele je zravnani in služi kot deponija odpadnega materiala ter kot prostor za pripravo drv in skaldiščenje le teh. Po meji je zapuščen in zaraščen površina z grmovjem in nekaj drevesi akacije, jelše in hrasta. Nagib parcele je na zahodno stran, lega obdelave pa je sever – jug. Zaradi ugodnega prometnega položaja parcele, sem pri izračunu upoštevala pozitiven vpliv ekonomskih dejavnikov in vrednost povečala za 25%.

Parcele št. 1289/9, 1289/11 in 334/34 vse k.o. Novokračine je zaokroženo zemljišče na desnem bregu Sušačkega potoka, kjer se zaključuje kompleks kmetijskega zemljišča z

ledinskim imenom Dolge njive. V naravi je zemljišče v funkciji dostopne poti in brežine poraščene z olesenelo in trnasto rastjo, različne starosti. Nagib zemljišče je na severno stran. Pri izračunu vrednosti parcele št. 1289/11, sem upoštevala vrednost bonitetnih točk, dveh sosednjih – mejnih parcel. Zaradi ugodnega prometnega položaja parcel, sem pri izračunu upoštevala pozitiven vpliv ekonomskih dejavnikov – 50%.

Status zemljišča:

Na podlagi potrdila o namenski rabi št. 3501-749/2021-2 z dne 15.12.2021, ki ga je izdala Občina Ilirska Bistrica izhaja, da je namenska raba parcel št. 1289/9 in 334/34, k.o. Novokračine območje kmetijskih zemljišč – K2 – območja drugih kmetijskih zemljišč.

Za parceli št. 1289/11 in 344 k.o. Novokračine je podrobnejša namenska raba območje kmetijskih zemljišč – K2 – območja drugih kmetijskih zemljišč in območja gozdnih zemljišč – G.

Za parceli št. 568713 in 568/14 k.o. Novokračine je podrobnejša namenska raba območje najboljših kmetijskih zemljišč – K1 in območje gozdnih zemljišč – G.

3. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (iz letnega poročila GURS o slovenskem trgu nepremičnin za prvo polletje 2021)

V prvem polletju letošnjega leta smo skupno evidentirali okoli 5.800 kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. V primerjavi z drugim polletjem 2020 se je število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa se je povečalo za okoli 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število prodaj manjše za okoli 8 odstotkov. Število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 manjše za 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 se je povečalo za slabih 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bilo, tako kot število prodaj kmetijskih zemljišč, manjše za okoli 8 odstotkov.

Preglednica : Polletno število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Kmetijska zemljišča	4.626	4.487	3.504	4.737	4.243
Gozdna zemljišča	1.705	1.670	1.226	1.661	1.576

Opomba: - za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja vseh istovrstnih parcel, ki so predmet istega posla, - kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasad

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč se je na epidemijo odzval podobno kot trg stanovanjskih nepremičnin. Ponudba in povpraševanje po kmetijskih in gozdnih zemljiščih se zaradi epidemije nista spremenila, zaradi zaustavitve javnega in gospodarskega življenja pa se je število kupoprodaj v prvi polovici leta 2020 občutno zmanjšalo. Nato se je že v drugi polovici leta 2020 vrnilo na raven pred epidemijo. Število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi z »normalnim« prvim polletjem 2019 manjše za slabo četrtino, v drugem polletju 2020 pa se je v primerjavi s prvim polletjem 2020 povečalo za 35 odstotkov. Število prodaj gozdnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2019 manjše za 28 odstotkov, v drugem polletju 2020 pa se je v primerjavi s prvim polletjem 2020 prav tako povečalo za 35 odstotkov.

4. STANDARD VREDNOSTI

V cenilnem poročilu sem v skladu z standardi ocenjevanja uporabila tržno vrednost. Primerna tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama, pod pogojem, da sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo ceno na prostem trgu nepremičnin na določen datum.

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 ali obveznosti nastali v teku transakcije.

5. IZRAČUN VREDNOSTI

5.1 UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE OSNOVE ZA VREDNOTENJE:

- Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS; št. 61/2017 in 199/21-ZUreP-3),
- MSOV 2020,
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih-uradno prečiščeno besedilo (Ur.l. RS, št. 70/2011-UPB2, s spremembami),
- Priročnik za bonitiranje zemljišč (nov. 2011),
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Ur.l. RS št. 47/2008).
- Pri določanju vrednosti proizvodnje za najboljše kmetijsko zemljišče upoštevam krajevno značilen setveni kolobar za Okrožno sodišče Koper. Kolobar je v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 (Ljubljana sept. 2017), ki ga je izdalo Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, ter stanja v naravi.

Vrednost predmetnega zemljišča, glede na namen pridobitve, obstoječo zakonodajo in stanja ocenjevane nepremičnine, izračunavam na podlagi dohodkovnega načina

5.2 DOHODKOVNA METODA:

a: Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi

$$V = P * \text{čd} * f. \text{ekd} * \text{bon.t./pd}$$

b: Vrednost proizvodnje

kolobar	delež	pridelek	cena	Vrednost	Proizv.+fiksni str.		RČ.doho	RČ čisti dobiček
kultura	%	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Pšenica	0,2500	0,8000	0,1810	0,0362	0,6900	0,0250	0,0112	0,0034
nak.p.	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,0000	0,1700	0,0510	0,8600	0,0439	0,0071	0,0021

vrtnine	0,0300	3,5000	0,3100	0,0326	0,7500	0,0244	0,0081	0,0024
krompir	0,1500	3,5000	0,3300	0,1733	0,7300	0,1265	0,0468	0,0140
TDM	0,2700	1,2000	0,1100	0,0356	0,5600	0,0200	0,0157	0,0047
subvencija	1		0,0676	0,0676			0,0676	0,0203
Skupaj	1			0,4052		0,2460	0,1593	0,0478
Skupaj 100 BT				0,4768		0,2894	0,1874	0,0562

Dobiček: 0,0562 €/m², izhaja iz realno načrtovanega dobička, ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni.

c: Vpliv ekonomskih dejavnikov

Na vrednost kmetijskega zemljišča bistveno vpliva faktor ekonomskih dejavnikov. Vpliv ekonomskih dejavnikov je lahko pozitiven ali negativen:

- prometni položaj (lokacija) minus 50% do plus 50%
- način koriščenja zemljišča minus 50% do plus 50%
- dostop do parcel minus 15% do plus 15%
- velikost in oblika parcele minus 15% do plus 15%

d: Bonitetne točke

Bonitetne točke kmetijskega in gozdnega zemljišča so določene v skladu s Pravilnikom o določanju in vrednotenju bonitete zemljišč (Ur. l. RS št. 47/2008), na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Bonitetne točke izražajo proizvodno sposobnost zemljišče na podlagi naravnih danosti in hkrati predstavljajo razmerje v kvaliteti posameznih kmetijskih oz. gozdnih zemljišč.

e: Pričakovani donos

Pričakovan donos, ki se pri izračunu upošteva je različen, prvenstveno odvisen od tega, kako zanesljiv je donos, kakšna je predvidena trajnost takšnega donosa. Pri izračunu sem upoštevala pričakovani donos 2.

5.3 IZRAČUN VREDNOSTI:

ID parcele	Površina m ²	BT	ED %	Vrednost €/m ²	Vrednost €/parceto	delež	Vrednost deleža €/parceto
2548-1289/9	329	19	50	0,79	259,91	1/2440	0,106
2548-334/34	190	8	50	0,34	64,60	1/2440	0,026
2548-568/13	219	19		0,53	116,07	1/2440	0,047
2548-568/14	259	22		0,62	160,58	1/2440	0,066
2548-344	2118	22	25	0,77	1.630,86	1/2440	0,67
2548-1289/11	208	19	50	0,79	164,32	1/2440	0,067
SKUPAJ					2.396,34		0,98

6. SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI:

- V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila s strani naročnika cenitve in upravnih organov, v katerih se nahajajo nepremičnine.
- 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 cenilke.
- Ocenjevalka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor ni to vzajemno dogovorjeno.

7. IZJAVA CENILCA:

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.
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi.
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranska glede oseb, ki jih zadeva ocena vrednosti.
- plačilo za mojo storitev, ni vezana na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- sem osebno pregledala nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti.
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni dajal nihče pomembne strokovne pomoči
- so moje analize mnenja in sklepi izdelani, ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom ki jih vsebujejo slovenski poslovno finančni standardi

8. SLIKE parcel z ogleda dne 29.1.2022 (Avtor: M. Benec)

Parcela št. 568/14 k.o. Novokračine



Parcela št. 568/13 k.o. Novokračine



Parcela št. 344 k.o. Novokračine





Parcela št. 1289/9 in 1289/11 k.o. Novokračine



Parcela št. 334/34 k.o. Novokračine



Benec

Sodna cenilka:
Miroslava Benec

