

CENILNO POROČILO

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Sevnici, v izvršilni zadevi opravilna številka 0239 I 18/2024

PREDMET CENITVE: Nepremičnine, kmetijska zemljišča, parcelne številke 1972, 1950/2, 1951/3, 1951/2, 1945/2, 1943/2, 1947 in 1951/1 vse k.o. 1387 CIRNIK

NAMEN: Cenitev nepremičnin v izvršilni zadevi po tržni ceni na dan cenitve

Brežice, 20. junij 2024



IZVID O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Naziv:	OCENA TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA
Vrsta:	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE
Lastnik (solastnik):	ČAMERNIK Tin, Dragomerška cesta 60, BREZOVICA PRI LJUBLJANI, do 1/2 (po podatkih v sklepu sodišča)
Naročnik:	OKRAJNO SODIŠČE V SEVNICI, Glavni trg 30, 8290 SEVNICA (sklep opr.št. 0239 I 18/2024, sklep z dne 6.5.2024)
Parc. št.	parc.št. 1972, 1950/2, 1951/3, 1951/2, 1945/2, 1943/2, 1947 in 1951/1 vse k.o. 1387 CIRNIK
Površina celotnih parcel	13.399 m ²
Površina kmetijskega dela parcele:	9.910 m ²
Ogled:	11.6.2024
Cenilec:	Jožef LOVENJAK, univ. dipl. inž. kmet.
Namen cenitve:	Ocena tržne vrednosti nepremičnine
Datum vrednotenja:	20.6.2024
Datum izdelave cenitve:	20.6.2024
Standard vrednotenja:	IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI
Vrednost kmetijskega dela zemljišč v celoti:	<u>7.776,77 EUR</u>
Vrednost deleža dolžnika: Tin ČAMERNIK (do 1/2)	<u>3.888,38 EUR</u>
Predpostavke in omejitve:	<u>TRŽNA CENA NA DAN CENITVE V IZVRŠILNI ZADEVI</u>



NAROČNIK CENITVE:

OKRAJNO SODIŠČE V SEVNICI, Glavni trg 30, 8290 SEVNICA, (sklep opr. št. 0239 I 18/2024 z dne 6.5.2024), v izvršilni zadevi upnika: upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana zoper dolžnika Tin ČAMERNIK, DRAGOMERŠKA CESTA 60, Brezovica pri Ljubljani.

Cenitev kmetijskih zemljišč

STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22)
- Cenovne osnove za leto 2024 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije;
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O);
- Slovenski računovodski standardi (2016) (Uradni list RS, št. 95/15, 74/16 – popr., 23/17, 57/18 in 81/18)
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

ZEMLJIŠČA PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

Vse parcele po sklepu.

šifra k.o.	parcela	površina (m2)	boniteta zemljišča
1387 CIRNIK	1972	1.934	30
1387 CIRNIK	1950/2	252	47
1387 CIRNIK	1951/3	1.284	47
1387 CIRNIK	1950/1	5.739	31
1387 CIRNIK	1951/2	270	47
1387 CIRNIK	1945/2	379	22
1387 CIRNIK	1943/2	753	12
1387 CIRNIK	1947	2.607	39
1387 CIRNIK	1951/1	5.920	47
1387 CIRNIK	1945/1	17.953	19
		37.091	skupaj:

STATUS ZEMLJIŠČA:

Iz vpogleda v sistem PISO Občine SEVNICA je razvidno, da spadajo parcele po namenski rabi med kmetijska in gozdna zemljišča.

k.o.	parc.št.	Površina v m ²	stavbno zemljišče	kmetijsko zemljišče	gozd
1387 CIRNIK	1972	1.934	-	1.799	135
1387 CIRNIK	1950/2	252	-	13	239
1387 CIRNIK	1951/3	1.284	-	1.284	-
1387 CIRNIK	1950/1	5.739	-	-	5.739
1387 CIRNIK	1951/2	270	-	254	16
1387 CIRNIK	1945/2	379	-	30	349
1387 CIRNIK	1943/2	753	-	15	738
1387 CIRNIK	1947	2.607	-	1.069	1.538
1387 CIRNIK	1951/1	5.920	-	5.446	474
1387 CIRNIK	1945/1	17.953	-	-	17.953
	skupaj	37.091	-	9.910	27.181



Kot cenilec kmetijske stroke lahko cenim le kmetijsko zemljišče!

OGLED ZEMLJIŠČA:

Ogled je bil razpisan in opravljen dne 11.6.2024. Vabila so bila poslana s priporočeno pošto, na ogledu ni bil prisoten nihče.

OPIS ZEMLJIŠČA IN UGOTOVITVE PRI OGLEDU:

Lega in opis parcel:

Parcele ležijo skupaj in tvorijo kompleks. Zemljišča se nahajajo v ozki dolini, obdani z gozdom na južni in severni strani. Parcele sicer ležijo v ravnini. Po dolini med parcelami je urejena pot, do poti se pride po strmi asfaltni cesti. S severne strani parcele omejuje potok. Parcele so pretežno urejene kot travnik, le na parceli št. 1951/1 k.o. 1387 CIRNIK je večja njiva. Vse kmetijske površine so obdelane.



Dejanska raba zemljišča:

k.o.	parc.št.	kmetijsko zemljišče (m2)	vrsta dejanske rabe
1387 CIRNIK	1972	1.799	travnik
1387 CIRNIK	1950/2	13	travnik
1387 CIRNIK	1951/3	1.284	travnik
1387 CIRNIK	1951/2	254	travnik
1387 CIRNIK	1945/2	30	travnik
1387 CIRNIK	1943/2	15	travnik
1387 CIRNIK	1947	1.069	travnik
1387 CIRNIK	1951/1	5.446	deloma njiva
skupaj		9.910	

METODOLOGIJA OCENJEVANJA:

Namen ocenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017. Tržna vrednost je opredeljena kot znesek izražen v denarju, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da nobeden od njiju ni prisiljen v transakcijo.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani v poslu sta obveščeni in vsaka deluje s svojimi najboljšimi interesi
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije

Samo ocenjevanje vrednosti nepremičnine se lahko opravi na več načinov in na osnovi analiz. V praksi poznamo naslednje pomembne načine oz. metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

- metoda tržnih neposrednih primerjav
- dohodkovna metoda
- stroškovna metoda.

Metoda tržnih neposrednih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na osnovi izvedenih prodaj za enako ali zelo podobno nepremičnino. Metoda temelji na načelu, da kupec ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin
- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije

- Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih prodaj in obravnavano nepremičnino z vrednotenjem vsake razlike, ki jo prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo pošteno tržno vrednost nepremičnine

Dohodkovna metoda

Dohodkovna metoda temelji na osnovi njene produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dobička ob primerni stopnji kapitalizacije. Bodoči dobiček je realno načrtovan čisti dobiček, ki ga ocenjevana nepremičnina ob primerni rabi ustvari ne letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišče, omejitvenih faktorjev in realnega upoštevanja vpliva faktorjev, ki lahko vplivajo na dohodek (lokacije, oblika parcele, dostop, vrsta koriščenja parcele). V kombinaciji s primerjavo razvoja trga kmetijskih zemljišč je možno na osnovi izvedenih primerljivih prodaj oceniti tudi verjetnost, koliko več je možni kupec ponuditi za omenjeno nepremičnino.

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka.

Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

$$V = \frac{I}{R}$$

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

Za vsako ocenjevano območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča si je potrebno izbrati primeren kolobar, ki je na območju tudi razširjen v praksi. Upoštevani so pridelki, ki jih lahko dosežemo v tem območju na najboljših njivah ob upoštevanju dobre kmetijske prakse in uveljavljene agrotehnike. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na teh zemljiščih.

Stroškovna metoda

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev podobne nepremičnine za enak namen.

Ob tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez zemljišča, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje.

Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več kot pa znaša strošek nabave nove nepremičnine za isti namen. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek), ali podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje

zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja (amortizacije) .

ODLOČITEV ZA CENILNI PRISTOP IN OSNOVE ZA DOLOČITEV PRIMERNE TRŽNE CENE

Za zemljišče se odločim za cenitev po dohodkovni metodi in po primerjalni metodi. Na koncu obe vrednosti ponderiram tako da iz ponderirane vrednosti dobim prodajno vrednost posamezne parcele.

Po analizi primerljivih prodaj v bližini in v primernem času pregledam vse prodaje kmetijskih zemljišč v bližini, in najprimernejša zemljišča uporabim za primerjavo in na osnovi tega naredim cenitev po primerjalni metodi.

OCENITEV PO DOHODKOVNI METODI

Za območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča sem si izbral spodaj navedeni kolobar, ki je v teh krajih razširjen. Pridelki so povprečni, ki jih lahko dosegamo v teh krajih na najboljših njivah. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, in je osnova za izračun dohodka na kmetijskem zemljišču. Točka je preračunana na potencialni dobiček na njivi s 100 bonitetnimi točkami.

Ocena je narejena po dohodkovni metodi glede na kolobar z upoštevanjem faktorja kakovosti zemljišča in zmožnosti doseganja pridelka, glede na kolobar in na pridelek na najboljših njivah. Pri izračunu so upoštevani tudi faktorji, ki imajo neposreden vpliv na tržno ceno zemljišča.

Izračunan dobiček, ki ga je treba pri tržni dohodkovni metodi izračuna vrednosti kmetijskega zemljišča upoštevati, se na podlagi strokovne presoje za najboljše kmetijsko zemljišče v povprečju upošteva v višini 30% čistega dohodka, preostalih 70% dohodka pa predstavljajo stroški dela in stroški pripadajoče amortizacije.

	delež zastopanosti	pridelek kg/m ²	cena EUR/kg	vrednost EUR/kg	stroški %	stroški EUR/m ²	dohodek EUR/m ²	RC dobiček EUR/m ²
pšenica	30%	0,700	0,1810	0,0380	0,69	0,026	0,0118	0,0035
nak.posevek	30%	3,000	0,0120	0,0108	0,7	0,008	0,0053	0,0016
koruza	40%	1,100	0,1700	0,0748	0,86	0,064	0,0118	0,0035
vrtninne	5%	4,000	0,3510	0,0702	0,75	0,053	0,0124	0,0037
TDM	15%	3,000	0,3500	0,1575	0,73	0,115	0,0113	0,0034
oljnice	10%	0,450	0,4500	0,0203	0,75	0,015	0,0049	0,0015
subvencija	100%	0,000	0,0676	0,0676	0	0,000	0,0676	0,0203
skupaj	100%			0,4392		0,281	0,1251	0,0375
Skupaj za 100 bon.točk				0,5166		0,3305	0,1471	0,0441

Na podlagi lastnosti zemljišča ocenjujem, da se vrednost zemljišča lahko poveča ali zmanjša za vpliv ekonomskih dejavnikov-faktorjev, in sicer za naslednje odstotke:

- lokacija: -50% +50%
- način koriščenja zemljišča: -50% +50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele: -15% +15%
- velikost in oblika parcele: -15% +15%

k.o.	Lokacija	Dostop	Oblika	Način koriščenja	Skupaj
1387 CIRNIK	0%	-10%	0%	10%	0%

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO DOHODKOVNI METODI

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

V _ tržna vrednost v EUR

P = površina parcele

čd = (čisti dobiček na m² na najboljših zemljiščih – 0,0441 EUR/ m²)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (2 %)

$$V = \frac{P \times \text{čd} \times F.\text{ekd} \times F.\text{zemljišča}}{p.d.}$$

Bonitetne točke lahko vedno prilagodimo glede na okoliške parcele, saj so bile bonitetne točke računalniško preračunane z interpolacijo, kar je velikokrat prispevalo k več ne logičnih podatkov (sosednje parcele z večkratno razliko v boniteti).

k.o.	št.parcele	Površina	čd	Fekd	bon.točke	pd	V - vrednost EUR/m ²
1387 CIRNIK	1972	1.799	0,0441	1,00	30	0,02	0,662
1387 CIRNIK	1950/2	13	0,0441	1,00	47	0,02	1,036
1387 CIRNIK	1951/3	1.284	0,0441	1,00	47	0,02	1,036
1387 CIRNIK	1951/2	254	0,0441	1,00	47	0,02	1,036
1387 CIRNIK	1945/2	30	0,0441	1,00	22	0,02	0,485
1387 CIRNIK	1943/2	15	0,0441	1,00	12	0,02	0,265
1387 CIRNIK	1947	1.069	0,0441	1,00	39	0,02	0,860
1387 CIRNIK	1951/1	5.446	0,0441	1,00	47	0,02	1,036

OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI

Za potrebe ocenjevanja po primerjalni metodi je najprej potrebno pregledati primerljive prodaje in izbrati najustreznejše.

Takoj izločimo naslednje prodaje:

- Prodaje iz katerih ni možno razbrati prodajen cene posamezne nepremičnine (ali prodaja vsebuje gozdna zemljišča oz. objekte)
- Prodaje ki vsebuje zemljišča na različnih lokacijah, objavljena cena pa velja za celoto
- Prodaje ki se zgodijo med sorodniki
- Prodaje z nizko ali visoko ceno.

Prodajo kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11, 58/12, 27/16, 27/17 in 44/22).

Za primerljive prodaje izberem vsaj 3 prodaje, ki se najbolj približajo ocenjevani nepremični. Izbor je nemalokrat težak, sploh če ni dovolj primerljivih prodaj, in bi po metodi primerljivih prodaj lahko naredili veliko napako.

Upoštevamo samo tiste primerljive prodaje, ki so preverjene tudi v zemljiški, knjigi, kar potrjuje, da je prodaja res bila izvršena.

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana zemljišča		
površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	1388 PIJAVICE	1390 VRH	1389 GOVEJO DOL
ID POSLA	742143	740549	690504
Prodajna cena	4.500,00 €	9.000,00 €	7.153,00 €
Datum posla	12.05.2023	13.03.2023	14.02.2023
Velikost zemljišča	4478	9774	5502
cena na m2	1,00 €	0,92 €	1,30 €
	Prilagoditve		
Kvaliteta zemljišča	0,8	0,8	0,8
Lokacija zemljišča	0,8	0,8	0,8
Dostop do zemljišča	0,8	1	0,8
Koriščenje zemljišča	1	1	1
Oblika zemljišča	0,8	1	1,2
Velikost zemljišča	1	0,8	0,9
Čas prodaje	1	1	1
Faktor prilagoditve	0,4096	0,512	0,55296
Primerjalna vrednost	0,41 €	0,47 €	0,72 €
Faktor uteži	0,2	0,2	0,6
Izbrana vrednost m2	0,08 €	0,09 €	0,43 €
Vrednost skupaj	0,61 €		

PONDERIRANJE VREDNOSTI IZ OBEH METOD

Za potrebe določitve tržne cene primerjam cene zemljišč, dobljene po obeh metodah ocenjevanja. Vrednosti ponderiram in iz ponderirane vrednosti dobim pravično tržno ceno nepremične.

k.o.	št. parcele	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča/m2
1387 CIRNIK	1972	0,66 €	40	0,61 €	60	0,63 €
1387 CIRNIK	1950/2	1,04 €	30	0,61 €	70	0,74 €
1387 CIRNIK	1951/3	1,04 €	30	0,61 €	70	0,74 €
1387 CIRNIK	1951/2	1,04 €	30	0,61 €	70	0,74 €
1387 CIRNIK	1945/2	0,49 €	40	0,61 €	60	0,56 €
1387 CIRNIK	1943/2	0,26 €	40	0,61 €	60	0,47 €
1387 CIRNIK	1947	0,86 €	40	0,61 €	60	0,71 €
1387 CIRNIK	1951/1	1,04 €	60	0,61 €	40	0,87 €

KONČNA TRŽNA VREDNOST CELOTNIH PARCEL

k.o.	št. parcele	Površina parcele	Vrednost zemljišča/m2	vrednost parcele
1387 CIRNIK	1972	1.799	0,63 €	1.134,21 €
1387 CIRNIK	1950/2	13	0,74 €	9,30 €
1387 CIRNIK	1951/3	1.284	0,74 €	947,47 €
1387 CIRNIK	1951/2	254	0,74 €	187,28 €
1387 CIRNIK	1945/2	30	0,56 €	16,98 €
1387 CIRNIK	1943/2	15	0,47 €	7,11 €
1387 CIRNIK	1947	1.069	0,71 €	758,88 €
1387 CIRNIK	1951/1	5.446	0,87 €	4.715,55 €
	skupaj	9.910	skupaj	7.776,77 €

Tržna vrednost kmetijskega dela zemljišč parc.št. 1972, 1950/2, 1951/3, 1951/2, 1945/2, 1943/2, 1947 in 1951/1 vse k.o. 1387 CIRNIK znaša 7.776,77 €.

VREDNOST DELEŽA DOLŽNIKA TINA ČAMERNIKA, (po podatkih sklepa sodišča):

k.o.	Parc. št.	vrednost skupaj (EUR)	delež dolžnika	vrednost deleža
1387 CIRNIK	1972	1.134,21 €	1/2	567,10 €
1387 CIRNIK	1950/2	9,30 €	1/2	4,65 €
1387 CIRNIK	1951/3	947,47 €	1/2	473,74 €
1387 CIRNIK	1951/2	187,28 €	1/2	93,64 €
1387 CIRNIK	1945/2	16,98 €	1/2	8,49 €
1387 CIRNIK	1943/2	7,11 €	1/2	3,55 €
1387 CIRNIK	1947	758,88 €	1/2	379,44 €
1387 CIRNIK	1951/1	4.715,55 €	1/2	2.357,77 €
	skupaj	7.776,77 €	skupaj	3.888,38 €

Tržna vrednost deleža zemljišč parc.št. 1972, 1950/2, 1951/3, 1951/2, 1945/2, 1943/2, 1947 in 1951/1 vse k.o. 1387 CIRNIK, last dolžnika Tina ČAMERNIKA, Dragomerška cesta 60, 1351 BREZOVICA PRI LJUBLJANI, znaša 3.888,38 €.

MOŽNOST POSAMIČNE PRODAJE:

Glede na stanje v naravi, oziroma lego, predlagam, da se parcele prodajajo v kompletu in ne posamično.



Cenilec in izvedenec
za kmetijstvo:
Jožef LOVENJAK

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, prikazane v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- da nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- sem osebno pregledal nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika.

OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa preverjeni v okviru možnosti in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- Posredovanje tega poročila 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 brez privolitve naročnika





