

Janez Košir
Sodni izvedenec za kmetijstvo
Jurčkova cesta 3C, Ljubljana
Tel.: 031 582 047

**Ocena vrednosti zemljišča v izvršilni zadevi
št. I 84/2024, Okrajno sodišče v Grosupljem**

Ljubljana, oktober 2024

VSEBINA

1. Naloga izvedenca na podlagi sklepa sodišča	3
2. Izjava izvedenca in omejitveni pogoji.....	5
3. Osnovne značilnosti območja	5
4. Lastnosti klime	9
5. Izvajanje bonitiranja zemljišč	9
6. Stanje, namenska in dejanska raba zemljišč.....	12
7. Metode ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč	15
8. Ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč	18
9. Povzetek	20
10. Priloge	20

1. Naloga izvedenca na podlagi sklepa sodišča

Po sklepu Okrajnega sodišča v Grosupljem sem bil po okrajni sodnici ga. Mateji Jerak v izvršilni zadevi v izvršilni zadevi opr. št. I 84/2024 upnika: Podjetniške finance, Posojila in krediti za podjetja ter samostojne podjetnike, druge finančne in poslovne storitve, d.o.o., matična št. 8400768000, davčna št. 31538878, Trg svobode 003, Maribor, ki ga zastopa odv. Majtka Žajdela - , Ulica Vita Kraigherja 008, Maribor, proti dolžniku: Zaključna dela v gradbeništvu Skebe, Pavel Skebe sp., matična št. 8392269000, davčna št. 13982931, Brezovi Dol 020, Zagradec; Pavel Skebe, EMŠO 2906989500070, Brezovi Dol 20, Zagradec, zaradi izterjave 13.467,95 EUR s pripadki,

v izvršilni zadevi opr. št. VI, 41641/2024 upnika: Podjetniške finance. Posojila in krediti za podjetja ter samostojne podjetnike, druge finančne in poslovne storitve, d.o.o., matična št. 8400768000, Trg svobode 3, Maribor, ki ga zastopa Majtka Žajdela, odvetnica v Mariboru, proti dolžniku: Zaključna dela v gradbeništvu Skebe, Pavel Skebe s.p., matična št. 8392269000, Brezovi Dol 20, Zagradec, zaradi izterjave 220,00 EUR s pripadki,

v izvršilni zadevi opr. št. VL 70214/2024 upnika: Podjetniške finance, Posojila in krediti za podjetja ter samostojne podjetnike, druge finančne in poslovne storitve, d.o.o., matična št. 8400768000, Trg svobode 3, Maribor, ki ga zastopa Majtka Žajdela, odvetnica v Mariboru, proti dolžniku: Zaključna dela v gradbeništvu Skebe, Pavel Skebe s.p., matična št. 8392269000, davčna št. 13982931, Brezovi Dol 020, Zagradec, zaradi izterjave 25,11 EUR s pripadki, dne 16.9.2024,

imenovan za sodnega cenilca kmetijske stroke z nalogo, da po ogledu nepremičnine ID znak: parcela 1831 91/3, last dolžnika Pavla Skebe do 1/1 in po pregledu spisovnih podatkov izdela cenilno mnenje o tržni ceni nepremičnine na dan cenitve in vrednost solastniškega deleža dolžnika do 1/1.

Obvestilo o ogledu sem poslal po pošti dne 24.9.2024 ter po e-poti. Ogleda se je udeležil g. Pavel Skebe.

Obravnavano nepremičnino sem si ogledal 3.10.2024 in pri tem opravil preveritev proizvodne sposobnosti zemljišč (boniteto zemljišča). Zaradi različne globine tal je bilo opravljeno preverjanje s holandskim svedrom po sistemu osmice.

Opisi in analize lastnosti tal so bili vneseni v Poročilo o bonitiranju zemljišč. Poročilo in posnetki s terena so v prilogi izvedeniškega mnenja (v nadaljevanju: mnenje).

Za del zemljišča, ki je po podatkih namenske rabe občine stavbno zemljišče sem dne 20.9.2024 predlagal sodišču, da za ta del dodatno predlaga izvedenca gradbene stroke.

Nasadi na parceli so amortizirani, vinograd zasajen s samorodnico.

Na parceli je pred koncem leta 2018 potekala pot po sredini parcele 1831 91/3, v letu 2022 pa je stanje spremenjeno, pot poteka po parceli št. 91/4 in se nahaja na SV delu parcele št. 91/3 (slika 3 in slika 4), kar je razvidno iz Javnega vpogleda GURS in informacijskega sistema Kataster (ISK).

Strokovne podlage

Strokovne podlage, uporabljene ob ogledu in izdelavi izvedenskega mnenja so:

- Zakon o katastru nepremičnin, ZKN (Uradni list RS, št. 54/21);
- Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22);
- Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18, 35/19, 54/21 – ZKN in 173/21);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih Uradni list RS, št. 59/96, 31/98 - odl. US, 1/99 - ZNIDC, 54/00 - ZKme, 68/00 - odl. US, 27/02 - odl. US, 58/02 - ZMR-1, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 110/02 - ZUreP-1, 36/03, 43/11, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D, 79/17, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE
- Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozd. zemljišč (Ur.l. RS, št. 122/08, 4/10, 110/10);
- Elaborat katastrske klasifikacije zemljišč, Suha Krajina-Gorjanci, Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2002;
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, KGZS, 2011;
- Javni vpogled v nepremičnine, spletišče: Javni vpogled (gov.si);
- Podatki iz zemljiške knjige, spletna aplikacija;
- Smernice za bonitiranje zemljišč, GURS, november 2022
- Arhiv CAS, Geodetska uprava Republike Slovenije;
- Osnovna geološka karta, <https://ogk100.geozs.si/http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html> (zbirka vrednotenja nepremičnin);
- Aplikacija trgovski: <https://apps.arvio.si/login/?next=/market/transactions/search>;
- Namenska raba občine Ivančna Gorica;
- Slovenskih poslovno-finančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Uradni list RS, št. 7/1998;
- hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, Uradni list RS, št. 106/2010;
- Spletna aplikacija GERK, <http://rkg.gov.si/GERK>; gradivo iz spletne strani:
- <http://zdruzenje-sickmet.si/>; Povprečni setveni kolobar, http://zdruzenje-sickmet.si/index.php?option=com_content&view=article&id=68&Itemid=72;
- Smernice tržnega vrednotenja zemljišč, ZSICKMET 2018;
- <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>
- <http://www.e-prostor.gov.si/>; Atlas okolja (gov.si);
- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18 in 3/22;
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, Uradni list RS, št. 148/2021,
- Gradivo iz spletne strani: <http://zdruzenje-sickmet.si/>;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, <http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf>;
- <http://www.financnislovar.com/definicije/cisti-neto-dobicek.html>;
- Spletna aplikacija GERK, <http://rkg.gov.si/GERK>;
- priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije;
- gradivo iz spletne strani: <http://zdruzenje-sickmet.si/>;
- Tla Slovenije s pedološko karto v merilu 1:250000, Evropska komisija, Skupni raziskovalni center (JRC), 2015.

2. Izjava izvedenca in omejitveni pogoji

- Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:
- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so nepristranski;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

Omejitveni pogoji:

1. Informacije in mnenja, ki jih vsebuje izvedensko mnenje, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
2. 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.
3. Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi seboj pravice do javne objave dela ali celote tega mnenja, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

3. Osnovne značilnosti območja

Območje, kjer se nahaja obravnavana parcela, leži na značilnih rjavih pokarbonatnih tleh na obrobju naselja Brezovi Dol. Matično podlago predstavljata apnenci in dolomiti ter v spodnjem delu deloma koluvialna tla. Pedološki prehodi se v širšem območju medsebojno navezujejo od srednje globokih spranih rjavih pokarbonatnih tal do srednje globokih in plitvih rendzin in sprsteninastih rendzin.

Rendzine so za vodo zelo prepustne in se tudi po daljšem dežju lahko takoj obdelujejo. Ker je v vegetacijski dobil dovolj padavin, jih suša redko močneje prizadene. Tla so lahka, dobro strukturna. So slabo kisle ali nevtralne reakcije, srednje humozna, nasičena z bazami in dobro preskrbljena s kalcijem. Rendzine in plitva rjava tla so rodovitna poljedelska tla, primerna za posevke, ki lažje prenašajo sušo (krompir, koruza) oziroma še pred nastopom suše dozoriijo (žita). Rendzina je v pedološki literaturi opredeljena kot talni tip, ki je nastal na karbonatni matični podlagi in vsebuje nad 40% CaCO_3 . Talni profil gradijo A-C ali A-AC-C horizonti. Moličen A horizont prehaja običajno preko vmesnega AC horizonta v matično podlago. Morebitni kambični (B) horizont ne sme presegati debeline A horizonta. Čeprav označujejo rendzino enotna gradnja profila ter isti tlotvorni procesi, se posamezne njene varietete v kemičnih in fizikalnih lastnostih dokaj razlikujejo. Vzrok tej raznolikosti je različen način preperevanja matične kamnine. Rendzine na apnencu so zaradi plitvosti tal pa tudi zaradi strmega, vrtačastega in skalovitega reliefa v prvi vrsti gozdna tla. Tudi na dolomitni

podlagi je gozd prevladujoča zarast, vendar so dokaj obsežna območja rendzin na dolomitu, ki so zaradi bolj umirjenega reliefa pod travinjem. Njivske površine so na rendzini na apnencu in dolomitu redke. Nikjer ne naletimo na strnjene komplekse njiv, temveč le na posamezne parcele.

Rjava pokarbonatna tla so nastala na čistih čvrstih apnencih in dolomitih, ki imajo manj kot 1% netopnega ostanka. Večji del rjavih pokarbonatnih tal sodi v reliktna tla, ki so po svojem nastanku vezana na starejše paleoklimatske pogoje. Talni profil gradijo A - Brz - C - R horizonti. Značilen je tipičen Brz horizont, nastal kot rezidualni netopni ostanek apnenca in dolomita. Tla so razširjena v vseh predelih Slovenije, kjer se pojavljata apnenec in dolomit, razen v vzhodni Sloveniji. V planinskem in hribovitem svetu zavzemajo najpogostejše srednje višinske pasove z nekoliko manjšim nagibom, na kraških planotah in dolinah, kjer pa je izražen tipičen kraški mikrorelief, pa se rjava pokarbonatna tla pojavljajo v globokih razpokah in škrapah ter v dnu kraških vrtač.

Mineralni del rjavih pokarbonatnih tal je nastal z akumulacijo netopnega ostanka matične kamnine (apnenec in dolomit) po izpiranju CaCO_3 in znaša manj kot 2%. Netopni ostanek sestavljajo po večini glinasti delci (do 90%), pri čemer se v frakciji gline nahaja zmes različnih mineralov gline. Značilno rjavo barvo tem tlem dajejo prosti železovi oksidi v obliki getita. Netopni ostanek praktično ne zapade procesu argilosinteze, temveč se tukaj glina le kopiči. Zato pri teh tleh nimamo kambični Bv horizont, temveč Brz horizont. Ker je preperavanje apnenca zelo počasno in je koncentracija netopnega ostanka zelo majhna (pod 2%), je potrebno zelo dolgo časovno obdobje, da se tvori sloj tal debelejši od 30 cm. Zato je nastanek teh tal vezan že na obdobje terciarja.

Izprana pokarbonatna tla imajo lahko normalno avtohtono pedogenezo, v njih se pogosto pojavljajo specifične lastnosti pogojene z veliko starostjo in močnim vplivom eolskih nanosov zgornjih horizontov, ki imajo lažjo meljasto ilovnato teksturo, medtem ko je Bt horizont pogosto močno glinast, z več kot 2-3 krat povečano vsebnostjo gline in dobro izraženo poliedrično strukturo. Kljub razmeroma visoki vsebnosti gline v Bt horizontu, so izprana pokarbonatna tla dobro propustna za vodo. Meljasto ilovnati površinski horizonti imajo majhno kapaciteto tal za vodo, zaradi velike starosti so bazični kationi že močno izprani, tako da je pH teh tal običajno pod 5, medtem ko je stopnja nasičenosti z bazami pod 35%. To velja za starejše reliktnne oblike, medtem ko so pri avtohtonih izpranih pokarbonatnih tleh te vrednosti precej višje. Tla so običajno zelo siromašna na vseh rastlinskih hranilih. V naravnih gozdnih sestojih se humusni A horizont javlja v obliki surovega prhninastega humusa, medtem ko je na kmetijskih površinah izražen kot ohrični ali umbrični humusni horizont.

Normalna avtohtona ilimerizacija vodi do oblikovanja tipičnih izpranih pokarbonatnih tal, medtem ko starejša tla, nastala pod vplivom eolskega materiala, nanešenega v površinskih horizontih in reliktnim Bt horizontom, ki se je oblikoval v spodnjem delu profila v nekem prejšnjem geološkem obdobju, so izdvojena kot akrična varieteta. Izprana tla imajo navadno globok talni profil, pogosto pa se javljajo kot globoka žepasta tvorba med skalami apnenca. Zaradi ugodnih fizikalnih lastnosti imajo ta tla ugoden vodno - zračni režim. Izjemo predstavljajo varietete z močno izraženo teksturno diferenciacijo zgornjih in spodnjih horizontov, zaradi česar lahko pride do zastajanja odcedne vode iznad Bt horizonta in s tem do pojava psevdoglejevanja. Stopnja nasičenosti talnih kolooidov z bazičnimi kationi je običajno pod 35%, pH vrednost se giblje v okviru kisle do močno kisle reakcije.



Slika 1: Rjava pokarbonatna tla, Brz horizont



Slika 2: Površinska skalovitost na rekultiviranem delu parcele, kjer je v preteklosti potekala pot



Slika 3: Stanje na parceli (pot) leto 2018, Vir: Arhiv CAS, GURS 2024



Slika 4: Stanje na parceli (pot) leto 2022, Vir: Arhiv CAS, GURS 2024

4. Lastnosti klime

Na območju obravnavanega območja vlada zmerno kontinentalno podnebje s toplimi poletji in mrzlimi zimami. Občasno so opazni tudi vplivi mediteranskega podnebja (fen) in vdori hladnega zraka. Zaradi konfiguracije terena se pojavlja specifična mezoklima:

-poudarjeni temperaturni ekstremi;

-temperaturne inverzije;

-možnost zgodnje jesenske in pozno pomladanske slane.

Po klimatskih podatkih iz let 1981 do 1990 in podatkov za obdobje 1981 do 2010 s spletnih strani Agencije za okolje:

(<http://meteo.arso.gov.si/met/sl/app/webmet/#webmet==8Sdwx2bhR2cv0WZ0V2bvEGcw9ydlJWblR3LwVnaz9SYtVmYh9iclFGbt9SaulGdugXbsx3cs9mdl5WahxXYyNGapZXZ8tHZv1WYp5mOnMHbvZXZulWYnwCchJXYtVGdlJnOn0UQQdSf>;) in Atlas okolja (gov.si), je podnebje na obravnavanem območju opredeljeno kot zmerno celinsko podnebje osrednje Slovenije. Povprečna letna temperatura pa znaša 8 do 10 °C. Za območje je značilen sub kontinentalen padavinski režim s padavinskim viškom poleti. Povprečna količina padavin je 1400 mm – 1500 mm. Prvi višek padavin nastopi poleti, drugi pa jeseni. Povprečno trajanje sončnega obsevanja v poletnem času je od 740 do 780 ur.

5. Izvajanje bonitiranja zemljišč

Geodetska uprava po 30.6.2012 v zemljiškem katastru ni več spreminjala podatkov o vrstah rabe, katastrski kulturi in katastrskem razredu na zahtevo lastnika ali upravljavca javnega dobra, od 01.01.2014 pa ni prikazovala podatkov o vrsti rabe, katastrskih kulturah in razredih, podatki so izbrisani iz baze zemljiškega katastra. V skladu s 160. in 161. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin, Uradni list RS, št. 47/2006 in 65/2007 - odločba US, ZDoh-2H, Uradni list RS, št. 106/2010, so prenehali veljati vsi predpisi s področja katastrske klasifikacije zemljišč. Navedeni podzakonski predpisi se v postopkih cenitev zemljišč kot strokovna podlaga ne morejo več uporabljati, enako velja tudi za Enotno metodologijo za ocenjevanjem kmetijskega zemljišča in gozda, Uradni list SRS št. 10/87; 30/89, ki se je prenehala uporabljati z dopolnitvami zakona o kmetijskih zemljiščih, Uradni list RS št. 27/2016. Z objavo Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21) je prenehala uporaba tudi Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišč. Na novo je bil urejen način vodenja podatkov bonitete zemljišč v Pravilniku o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22), vsi dosednji predpisi s področja vodenja podatkov o katastrski klasifikaciji in bonitiranju zemljišč pa so dokončno prenehali z veljavnostjo.

Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke v skladu s Smernicami priporoča uporabo dohodkovne metode na podlagi priporočenih strokovnih osnov (cenilne osnove) ZSICKMET in podatkov o boniteti zemljišč in dejanski rabi, ki so objavljeni na spletnih straneh oziroma javnih vpogledih.

Preveritev bonitete zemljišča lahko opravijo v skladu z zakonom o katastru nepremičnin, pooblaščen strokovnjaki s pooblastilom GURS za izvajanje spremembe bonitete zemljišča.

Ocena osnovne vrednosti proizvodnje kmetijskih zemljišč se ugotavlja na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča z boniteto 100 točk, ki ga na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države usklajuje Združenje SIC KMET Slovenije. Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij Republiškega centra za pospeševanje kmetijstva RS. Izračun ocene dohodka upošteva priporočene strukture kolobarja in relativnih stroškov. Na podlagi podatkov o vrednosti proizvodnje za 1m² za

boniteto 100 točk, število doseženih točk in površine parcele se ocenjuje vrednost zemljišča (za primere nakupa ali prodaje). Predpisana način ocenjevanja upošteva terenske meritve in oceno proizvodne sposobnosti zemljišč na podlagi Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin. Boniteta zemljišča je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča, ki se določi v obliki bonitetnih točk na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Bonitetne točke se izračunajo za območje zemljišč z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Območje z enakimi lastnostmi tal, klime, reliefa in posebnih vplivov je parcela ali več parcel oziroma del ali več delov parcel.

Bonitetne točke se izračunajo po naslednji enačbi:

pri čemer je:

- B: bonitetne točke,
- T: točke lastnosti tal,
- K: točke lastnosti klime,
- R: točke lastnosti reliefa,
- \sum % posebni vplivi: vsota deležev posebnih vplivov.

Bonitetne točke se določijo v razponu od 1 do 100 točk. Zemljišče, ki ima 100 bonitetnih točk, je najbolj proizvodno sposobno zemljišče. Bonitetne točke se določijo s celim številom. Razlika od cele točke, ki je enaka ali večja od 0.5 točke, se zaokroži navzgor na prvo večje celo število.

Lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov se ugotavljajo po merilih za bonitiranje zemljišč iz priloge 4, ki je sestavni del Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin. Lastnosti tal, klime in reliefa se določijo v točkah, posebni vplivi pa v odstotkih. Kot posebni vplivi se za kmetijska zemljišča upoštevajo skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, odprtost in zaprtost, zasenčenost in vetrovnost, za gozdna zemljišča pa skalovitost, poplavnost in sušnost. Tehnična navodila za določanje bonitete je Geodetska uprava Republike Slovenije objavila na svojih spletnih straneh.

Za namene ocene vrednosti zemljišča je bilo opravljeno pedološko sondiranje po celotni površini parcele, opis lastnosti zemljišča in tal predstavlja povprečje po posameznih prehodih oziroma horizontih. Pri prikazu podatkov predstavljajo analizirani podatki povprečje za celotno obravnavano površino posamezne parcele.

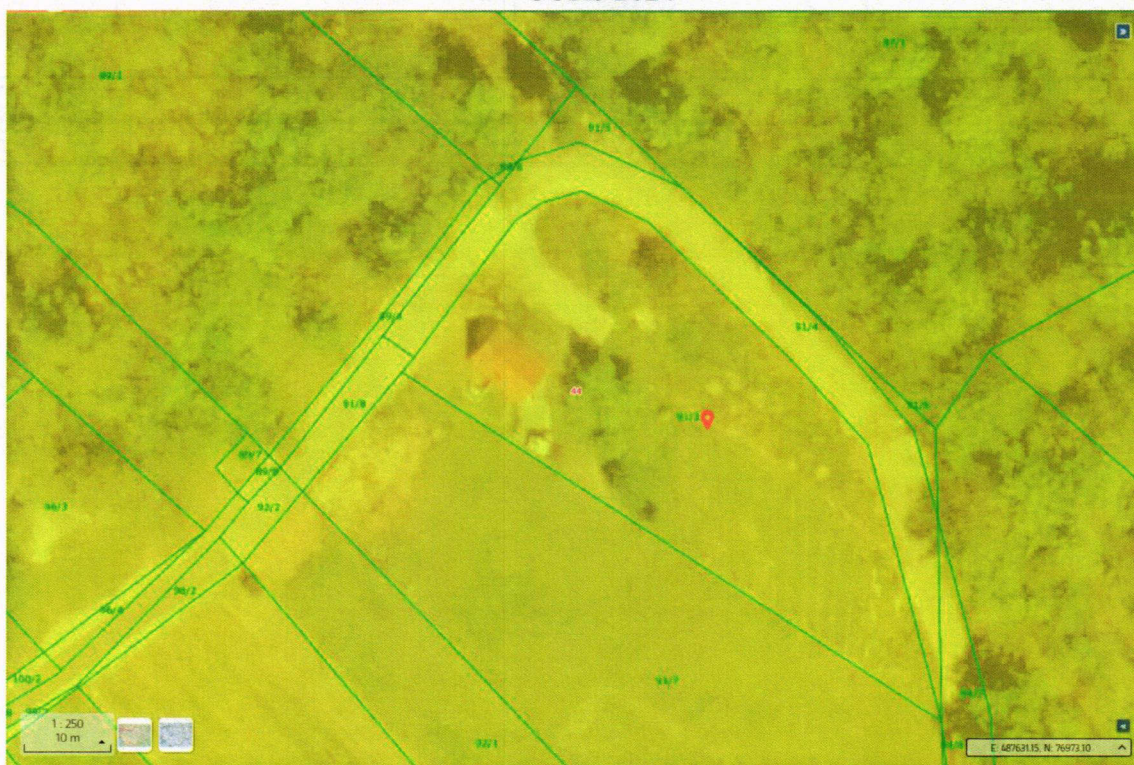
Postopek ocenjevanja zemljišč je potekal na naslednji način:

- teksturni razred je bil določen po mednarodni klasifikaciji s prstnim preizkusom;
- struktura tal je bila določena po mednarodni klasifikaciji s prstnim preizkusom;
- zastopanost skeleta v tleh se je določala po mednarodni klasifikaciji v %. Za pripomoček služi razpredelnica v prilogi Barvnega atlasa tal po Munsselu;
- barva tal se je določala po mednarodni klasifikaciji - Munsselov barvni atlas tal;
- naklon zemljišča se določa z naklonomerom Suunto PM-5/360 PC;
- nadmorska višina je bila določena iz topografskih kart in GPS meritve
- opis talnih horizontov je bil opravljen po mednarodni (FAO) klasifikaciji;
- lastnosti klime in lastnosti reliefa so bili določeni na podlagi podatkov iz dolgoletnih meritev na meteorološki postaji Ljubljana-Bežigrad, lastnosti reliefa pa iz terenskih meritev.
- osnovne točke za tla, klimo in relief so bile izračunane iz podatkov terenskih meritev.

Pri ogledu dejanskega stanja je bil izdelano Poročilo terenskega ogleda (za namene bonitiranja zemljišč) ter posneto z digitalno kamero. Na podlagi zbranih podatkov s terena je bilo v skladu s Pravilnikom izvedeno bonitiranje zemljišč ob upoštevanju lastnosti tal, klime in reliefa. Boniteta zemljišča (proizvodna sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti) je bila postavljena kot izhodišče za oceno vrednosti kmetijskega dela zemljišč.



Slika 3: Širše območje parcele št. 91/3, katastrska občina 1831 Višnje, Vir Javni vpogled GURS 2024



Slika št.4: Območje bonitet, Vir, Javni vpogled GURS, 2024

6. Stanje, namenska in dejanska raba zemljišča

Namenska raba zemljišč je določena s prostorskimi akti, in se lahko spremeni samo s spremembo prostorskih aktov. Ker so prostorski akti predpisi, pri pobudi za spremembo namenske rabe prostora ne gre za individualni upravni postopek, temveč za sodelovanje pri pripravi predpisa, s katerim občina opredeljuje in načrtuje svoj prostorski razvoj.

Dejanska raba zemljišč je določena s fizičnimi elementi zemeljskega površja, ki so posledica naravnih dejavnikov ali človekove dejavnosti (uporabe) in jih je možno določiti z metodami fotogrametrije, daljinskega zaznavanja, terenske interpretacije ali s pomočjo podatkov iz drugih digitalnih evidenc o fizičnih lastnosti prostora. Dejanska raba prostora je neodvisna od predpisov s področja upravnega prava, ki določajo način pridobivanja in uživanja lastninske pravice. Dejanska raba zemljišča se evidentira na podlagi predpisov, ki urejajo vsebino in način vodenja podatkov o dejanski rabi prostora. Matična evidenca dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč se vodi na MKGP, Geodetska uprava vodi skupno evidenco dejanskih rab posameznih matičnih evidenc.

Podatki o parceli s površino po podatkih IS katastra in namensko rabo in dejansko rabo so podani v preglednici števil. 1 in 2 iz javnega vpogledovalnika Geodetske uprave Republike Slovenije (<https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)

Preglednica št. 1: Parcela s podatki o površini in namenski rabi zemljišča

Šifra k.o.	Ime k.o.	Štev. parcele	Površina v m ² (zem.)	namenska raba v m ²		
				kmetijsko	gozdno	stavbno
1729	1831 Višnje	91/3	1205	1072	0	133
	Skupaj:		1205	1072	0	133

Po podatkih Občine Ivančna Gorica (PISO) sodi po namenski rabi nepremičnina 1831 91/3 89% v druga kmetijska zemljišča in 11% v površine razpršene poselitve, kar je enako tudi v ISK.

1831 x 91/3

Parcela

Katastrska občina: 1831 VIŠNJE

Številka parcele: 91/3

Površina parcele: 1.205 m²

Urejena parcela: urejena

Katastrski dohodek: 11,62 €

Število bonitetnih točk: 44

Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne

Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli

Delež dejanske rabe zemljišč na parceli

nedoločena raba

57,5 %

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov

18,7 %

vinograd

23,8 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli

Delež namenske rabe zemljišč na parceli

druga kmetijska zemljišča

89 %

površine razpršene poselitve

11 %

Naziv omejitve posebnih režimov

Vrste kmetijske rabe

Delež

Ni posebnih režimov parcele.

Odpustost zemljišča

Rastiščni koeficient

Parcela ni v območju gozdnih gospodarstev.

Naziv upravljavca

Naslov

Matična št.

Status

Na parceli ni vpisanega upravljavca.

Tip lastnika

Naziv

Naslov

Matična številka / Nepremičnina

Delež

P - pravi lastnik

Podatek ni javen

1/1

Stavbe na parceli

Katastrska občina

Številka stavbe

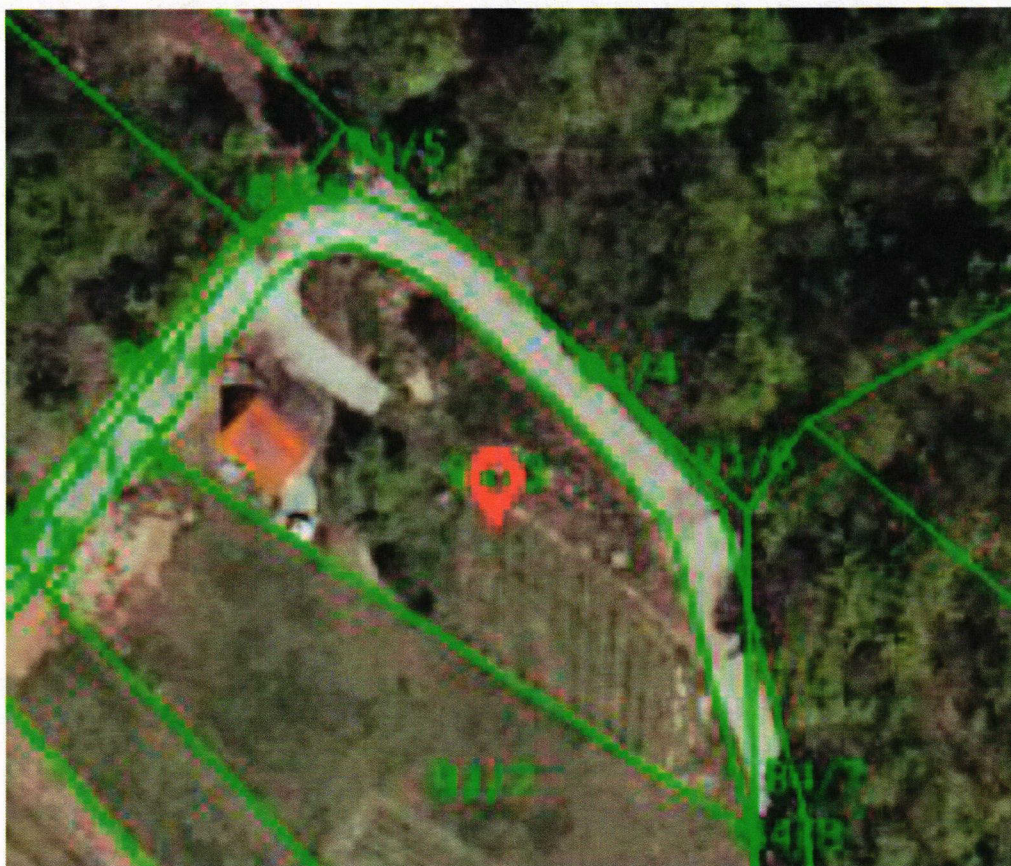
1831 VIŠNJE

552

Preglednica št. 2: Osnovni podatki o parceli št. 91/3, k.o. 1831 Višnje, Vir: Javni vpogled GURS 2024



Slika 5: Namenska raba zemljišč, Vir: Javni vpogled GURS 2024



Slika 6: Parcela št. 91/3, katastrska občina 1831 Višnje, Vir Javni vpogled GURS 2024

7. Metode ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč

Mednarodni standardi za ocenjevanje nepremičnin skupaj s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ločijo tri metode ocenjevanja - primerjalno, dohodkovno in stroškovno metodo. V postopkih ocenjevanja kmetijskih zemljišč se pri splošni oceni uporabljata primerjalna in dohodkovna metoda, stroškovna pa prihaja v poštev v primerih, ko je potrebno poleg zemljišča oceniti še neamortizirane dele naprav (nosilni stebri, žične naprave, namakalni in osuševalni sistem, itd.) oziroma trajnih nasadov (hmeljišča, plantažni nasadi, vinogradi).

Metode ocenjevanja kmetijskih zemljišč se izvajajo na podlagi podatkov primerljivih prodaj na trgu (ocena primerne tržne vrednosti) kmetijskih zemljišč, na podlagi dohodkovne metode, ki izhaja iz ocene proizvodne sposobnosti zemljišč, na podlagi kombinirane metode – primerjalno dohodkovne, na podlagi zakupnine zemljišč, za namene odvzema zemljišč (denacionalizacije) in na podlagi stroškovne metode, ki se upošteva pri oceni trajnih nasadov na kmetijskih zemljiščih.

1. Primerna tržna (primerjalna) vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarni enoti, pri kateri prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršita razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posredujeta relativne informacije o nepremičnini in da nihče od obeh ni prisiljen v transakcijo. 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, stroški ali obveznosti nastale v teku transakcije.

2. Analiza primerljivih oglasnih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na trgu za območje Upravne enote Grosuplje in Ivančna Gorica kaže velike razlike v ocenah, izražen je vpliv urbanizacije in bodočih donosov. Zaradi agregatnih podatkov (združene so skupne ocene za različne dejanske rabe in lokacije) je na podlagi dosegljivih objavljenih ponudb in osebne zbirke podatkov ocena vrednosti za posamezno parcelo ni zanesljiva, v povprečju se cena kmetijskega zemljišča giblje med 1,25 €/m² in 2,3 €/m², cena pa dosega tudi 10 €/m² in več. Ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč na spletnem portalu Upravnih enot 2024 so: (<https://e-uprava.gov.si/e-uprava/oglasnaDeska/iskanjeObjave.euprava>). 1800 2513 (1,25 €/m²), 18011392 (3,5 €/m²), 1812 504 (10,00 €/m²), 1815 84/2 (3,0 €/m²), 1824 814 (10,0 €/m²), 1829 1440/8 (2,3 €/m²), 1430 1344 (2,58 €/m²), 1814 471/3 (1,0 €/m²), 1822 468/10 (63 €/m² z deležem), 1815 430/2 (1,26 €/m²), 1796 44/4 (18 €/m²), 1808 261 (2,02 €/m²) in 1418 1757 (2,6 €/m²).

3. Realizirane prodaje kmetijskih zemljišč s približno podobno proizvodno sposobnostjo v bližini tangirane parcele na podlagi realiziranih cen iz evidence trga nepremičnin (ETN – spletna aplikacija TRGOSKOP) realizirane vrednosti iz evidence trga nepremičnin v letu 2021 – 2024) se gibljejo od 1,0 €/m² do 5,0 €/m² in sicer parcela 1440 643/5 (1,0 €/m²), 1440 416 (1,0 €/m²), 1831 1693 (1,0 €/m²), 1830 449/10 (2,0 €/m²), 1830 449/10 (2,0 €/m²), 1831 1597 (0,41 €/m²), 1831 1693 (0,84 €/m²), 1831 1566/1 (0,81 €/m²) in 1830 1765/1 5,0 €/m²). Vzorci prodaj v bazi podatkov Trgoskop in ETN so le delno primerni za analizo, saj so to površine parcel z nedefinirano rabo in proizvodno sposobnostjo zemljišča ali pa so agregirane površine rezultat razpršenih parcel, različnih dejanskih rab in prodaj deležev ali prodaje kmetije oz. več parcel s stavbami.

4. Vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin je določena z najvišjim razredom vrednosti tako, da ustreza najdražji nepremičnini na trgu nepremičnin, najnižja vrednostna raven posamezne vrste nepremičnin pa je določena z najnižjim razredom vrednosti tako, da ustreza najcenejši nepremičnini na trgu nepremičnin. Vrednostna raven je določena na podlagi realiziranih transakcij na trgu (realizirane so tržne cene). Na podlagi podatkov in grafičnega prikaza območij vrednostnih ravni, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije (https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=KME&zoneId=320577), sodi območje, kjer se nahaja parcela v vrednostno raven 4 oziroma v vrednosti 0,81 €/m².

5. Množično vrednotenje nepremičnin (GURS) predstavlja postopek vrednotenja istovrstne skupine nepremičnin na določen datum, kjer se uporabljajo standardizirani in statistični postopki ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocena posplošene tržne vrednosti zemljišč oz. obravnavanih parcel so prikazane v preglednici št. 3. Navedene nepremičnine so bile vrednotene po modelu za kmetijska zemljišča in so prevzeta iz javnega vpogleda v nepremičnine <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp>.

Preglednica št. 3: Posplošena tržna vrednost sestavin nepremičnine (Vir: Javni podatki, GURS, 2022)

Ime k.o.	številka parcele	Površina v m ² K.Z.	vrednost parcele v €	vrednost v €/m ²
Brezovi Dol	91/3	1058	1020	0,96
Brezovi Dol	91/8	18	13	0,72
Brezovi Dol	99/1	975	710	0,73
Brezovi Dol	107/1	1148	840	0,73
Brezovi Dol	115	1537	1120	0,73
Brezovi Dol	140/1	1024	750	0,73
Brezovi Dol	109/1	859	630	0,73

Po ocenah iz letnega poročila GURS se povprečne cene kmetijskih zemljišč v zadnjih letih niso bistveno spreminjale, enako velja tudi iz analiz izvedenih transakcij od leta 2007 dalje, zato so podatki o realiziranih vrednostih iz ETN (Trgoskop) in ponujenimi zemljišči za prodajo na prostem trgu, ki jih objavljajo Upravne enote, med seboj, glede na preteklo obdobje, primerljive. Parcele so ocenjevane po modelu za kmetijska zemljišča

Posplošena vrednost kmetijskih zemljišč v bližini obravnavane parcele je ocenjena po modelu KME (kmetijska zemljišča).

Parcela: 1831 91/3, VIŠNJE

Dodaj na seznam

Zemljevid

Zgodovina vrednotenja

Matični in izračunani podatki

Skupaj površina in posplošena vrednost parcele	1.205 m²	2.240 €
Enota vrednotenja model: KME (kmetijska zemljišča), raven:4/18, cona: KME_1037917		
Raba po 3. členu ZMVN-1: 20200 Druga kmetijska zemljišča	1.058 m ²	
Skupaj površina in posplošena vrednost enote vrednotenja	1.058 m²	1.020 €
Enota vrednotenja model: STZ (stavbna zemljišča), raven:6/25, cona: STZ_1036448		
Raba po 3. členu ZMVN-1: 11100 Površine razpršene poselitve	131 m ²	
Skupaj površina in posplošena vrednost enote vrednotenja	131 m²	1.220 €
Površina zemljišča pod stavbami (vrednost je upoštevana pri stavbah):	16 m²	

Parcela - podatki nepremičninskih evidenc		NAVODILA UREJANJA PODATKOV
Katastrska občina:	1831 VIŠNJE	
Številka parcele:	91/3	
Občina:	IVANČNA GORICA	
Površina parcele:	1.205 m²	
Centroid:	E=487686 N=76944	
Dejanska raba:	90 Nedoločena raba 693 m² (57,5 %) 13 Vinograd 287 m² (23,8 %) 10 Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 225 m² (18,7 %)	
Namenska raba:	11100 Površine razpršene poselitve 133 m² (11,0 %) 20200 Druga kmetijska zemljišča 1.072 m² (89,0 %)	
Stavbe, ki stojijo na parceli:	1831-552 površina zemljišča pod stavbo: 16 m²	
Boniteta:	44	

Slika 7: Ocena vrednosti nepremičnine na podlagi namenske rabe, Vir: [Javni vpogled \(gov.si\)](http://javni.vpogled.gov.si)

Vrednostna raven (UMVN) 4 za ocenjevano območje je 0,81 €/m².

8. Ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč

Pri oceni osnovne vrednosti (OV) kmetijskih zemljišč na podlagi ugotovljene proizvodne sposobnosti se upošteva dohodek zemljišča. Na podlagi dohodka iz proizvodne sposobnosti govorimo o najbolj verjetni vrednosti, po kateri bi se zemljišče lahko ponudilo na trgu, kar pa ni enako tržni ceni. Tržna cena je tista, ki bi jo dosegala zemljišča, odkupljena v prostem prometu za podoben namen. V takšnem primeru je tržna cena usklajena med prodajalcem in kupcem in je lahko nižja, enaka ali pa višja od ocenjene vrednosti, pridobljene na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča.

Osnovna vrednost zemljišča je bila ugotovljena na podlagi proizvodne sposobnosti 100 bonitetnih točk in cenilnih osnov, ki jih na podlagi povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za različna območja države, usklajuje Združenje SIC KMET Slovenije. Kalkulacija upošteva podatke iz Kataloga kalkulacij Republiškega centra za pospeševanje kmetijstva RS. Ocene, ki jih je pripravilo Združenje so podani v preglednici št. 4.

Preglednica št. 4: Cenilne osnove (kolobar), ZSICKS

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni stroški		RČ. dohodek	RČ čisti dobiček
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,25	0,75	0,35	0,066	0,69	0,045	0,020	0,006
naknadni posevki.*	0,25	3	0,06	0,045	0,70	0,032	0,014	0,004
koruza	0,3	0,85	0,31	0,079	0,86	0,068	0,011	0,003
vrtnine	0,02	3	0,45	0,027	0,75	0,020	0,007	0,002
krompir	0,1	3	0,38	0,113	0,73	0,083	0,031	0,009
oljnice	0	0	0,65	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,33	4	0,06	0,079	0,56	0,044	0,035	0,010
Subvencija	1	0	0,038	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
SKUPAJ	1			0,447		0,292	0,155	0,047
Skupaj za 100 bon.točk				0,526		0,343	0,182	0,055

Ocena osnovne prometne vrednosti zemljišča izhaja iz vrednosti proizvodnje za 100 bonitetnih točk, korigirane s številom ugotovljenih točk proizvodne sposobnosti zemljišč ob ogledu na terenu. Vrednost zemljišča = vrednost čistega dobička v €/m² * število točk * površina v m²/0,02. Vrednost proizvodnje 100 bonitetnih točk je 0,526 €/m², vrednost čistega dobička je 0,055 €/m². Pri cenitvah se upoštevajo dejavniki: prometni položaj zemljišča (od -50 do +50%), način koriščenja z možnostjo uporabe kmetijske tehnike od -50 do +50%), dostop parcele (od -15 do +15%) ter velikost in oblika parcele (od -15 do +15%).

V danem primeru so bili na parceli upoštevani pri oceni osnovne (tržne) vrednosti ekonomski dejavniki v višini 10%. Nepremičnina se sestoji z delom, ki je po namenski rabi opredeljen kot drugo kmetijsko zemljišče. Del zemljišča, ki je po namenski rabi opredeljen kot površine razpršene gradnje (11% površine parcele), bo na podlagi predloga sodišču ocenil izvedenec gradbene stroke.

Ocena izračuna tržne vrednosti (Tv) kmetijskega zemljišča na podlagi čistega dobička upošteva cenilne osnove in ekonomske dejavnike (ED), ki se kapitalizira (K) z 2% donosom, upoštevana je površina zemljišča (P) in boniteta zemljišča (B). $Tv = Dob. * ED/K * P * B$. Ocenjena vrednost kmetijskega zemljišča predstavlja izhodiščno tržno vrednost, ki bi se lahko ponudila na prostem trgu.

Preglednica štev. 5: Ocena tržne vrednosti parcele

Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka a parcele	Povr. kmet. zem*	Boniteta v točkah	Ocena osnovne vrednosti v €/m2	Ek.dej. €/m2	Ocena tržne vrednosti z ED	Ocena tržne vrednosti parcele v (€)
1831	Višnje	91/3	5337	41	1,13 €	0,11 €	1,24 €	6.619,21 €
	Skupaj:		5337					6.619,21 €

Vrednost proizvodnje v €/m2:	0,5260 €
Stroški proizvodnje v €/m2	0,3430 €
Dohodek zemljišča v €/m2	0,1830 €
Čisti dobiček v €/m2	0,0550 €
Ekonom. dejav. v %	10%
Kapitalizacija -donos	2%

*namenska raba zemljišča je opredeljena kot drugo kmetijsko zemljišče in stavbno zemljišče

Vrednost deleža 1/1:	6.619,21 €
----------------------	------------

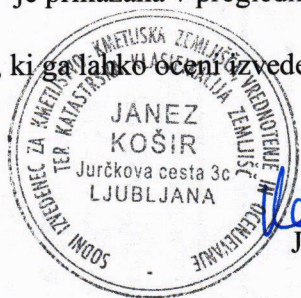
Na parceli je zasajenih 9 sliv, ringlo in češnja ter vinograd (samorodnica), ki je že amortizirana. Trta raste v vrstni razdalji od 40 do 150 cm in v medvrstni razdalji 180 cm. Vmesni prostor je zatravljen, postavljeni so betonski stebri in žična opora. Vrednost nasada je vključena v oceni zemljišča. Zemljišče nima vknjižene služnosti, s prodajo po delih pa bi bila verjetno zmanjšana vrednost celotne nepremičnine, saj izvršba obsega nepremičnino kot celoto- zemljišče s stavbo oz. delom stavbe. Stavba ni vpisana v zemljiško knjigo, v katastru nepremičnin se vodi kot registrski podatek (del stavbe za spravilo pridelka). V stavbi ne živi nihče. Nepremičnina se nahaja nad vasjo Brezovi Dol in je v večjem kompleksu travnikov, njiv in vinogradov z objekti. Dostop do nepremičnine je omogočen iz vasi po asfaltirani poti. Celoten kompleks vključno z obravnavano nepremičnino je obkrožen z gozdno vegetacijo.

9. Povzetek

- Po sklepu Okrajnega sodišča v Grosupljem sem bil po okrajni sodnici ga. Mateji Jerak v izvršilni zadevi v izvršilni zadevi opr. št. I 84/2024 upnika: Podjetniške finance, Posojila in krediti za podjetja ter samostojne podjetnike, druge finančne in poslovne storitve, d.o.o., matična št. 8400768000, davčna št. 31538878, Trg svobode 003, Maribor, ki ga zastopa odv. Majtka Žajdela, Ulica Vita Kraigherja 008, Maribor, proti dolžniku: Zaključna dela v gradbeništvu Skebe, Pavel Skebe sp., matična št. 8392269000, davčna št. 13982931, Brezovi Dol 20, Zagradec; Pavel Skebe, EMŠO 2906989500070, Brezovi Dol 20, Zagradec, zaradi izterjave,

imenovan za sodnega cenilca kmetijske stroke z nalogo, da po ogledu nepremičnine ID znak: parcela 1831 91/3, last dolžnika Pavla Skebe do 1/1 in po pregledu spisovnih podatkov izdelam cenilno mnenje o tržni ceni nepremičnine na dan ceno in vrednost solastniškega deleža dolžnika do 1/1.

- Stranke in pooblašenci so bili vabljeni na ogled po pošti in po elektronski poti. Na ogledu, ki je bil 3.10.2024 je sodeloval g. Pavel Skebe. Na obravnavani nepremičnini sem opravil preveritev proizvodne sposobnosti zemljišča (boniteto zemljišča). Zaradi različne globine tal je bilo opravljeno preverjanje s holandskim svedrom po sistemu osmice.
- Opisi in analize lastnosti tal so bili vneseni v Poročilo o bonitiranju zemljišč. Poročilo in posnetki s terena so v prilogi izvedeniškega mnenja.
- Pred koncem leta 2018 je potekala pot po sredini parcele. Pot je v času ogleda potekala po SV strani ob robu parcele 1831 91/3.
- Ocena tržne vrednosti parcele je prikazana v preglednici št. 5.
- Na parceli je postavljen objekt, ki ga lahko ocenim izvedenec gradbene stroke.



Janez Košir

Ljubljana, 4.10.2024

10. Priloge

- Poročilo terenskega ogleda;
- Posnetki območja parcele z dne 3.10.2024

1. podatki lastnosti tal za kompleks s parc. št. 91/3 k.o. 1831 Višnje				geološka podlaga: apnenci in dolomiti sistematska enota: pokarbonatna tla in plitva rendzina							
Opis pedološkega profila											
horizont	globina (cm)	barva	tekstura	skelet (%)	struktura	org. snov	konsistenc	pH	vлага	novotvorbe	opombe
A ₁	0-15	10YR 4/4	MI	/	grudičasta	sr. humozen	drobljiva	/	svež		-
A ₂	15-32	10YR 5/6	MGI	/	poliedrična	Sl. humozen	drobljiva	/	svež	Fe, Mn	lise
Brz	32-48	5YR 4/4	MGI	/	poliedrična	mineralen	še drobljiv	/	svež	Fe, Mn	lise
Bv	48+										zbito
2. podatki lastnosti klime za merilno postajo: Kočevje				povprečna letna količina padavin: 1260 mm povprečna letna temperatura: 9,6°C							
3. podatki lastnosti reliefa				geografsko področje: dinarska makroregija							
				nadmorska višina (m): 558 m							
				nagib (°): 21%							
				ekspozicija: južna							
4. posebni vplivi (%): -				razgibanost: gladko zemljišče							
5. IZRAČUN BONITETE ZEMLJIŠČ											
O z n a k a			Točke lastnosti tal, klime in reliefa		Boniteta zemljišč		Σ % posebnih vplivov		Korigirana boniteta zemljišč		
T L A	geološka podlaga	D	(43-36)=39-0 = 39		41		41		41		
	tekstura	MI									
	razvojnja stopnja		6								
KLIMA (K)			6								
RELIEF (R)			7								

POROČILO
o terenskem ogledu bonitiranja zemljišč

Datum: 3.10.2024

Območje izvajanja bonitiranja zemljišč: Vinograd nad naseljem Brezovi Dol
Katastrska občina: 1831 Višnje
Parcelne številke: 91/3
Površina (m ²): 1205
Staro stanje bonitete: 44
Deleži površin parcele z boniteto: 0,43

Pri ogledu opravljenem dne 3.10.2024 s pričetkom ob 16:00 do 16.57 je bilo ugotovljeno naslednje:

1. TLA (sistematska enota, globina, zloženost in prepustnost, primernost za obdelavo,...):
Rjava pokarbonatna tla, od plitva do srednje globoka, akrična, zmerno gosta, drobljiva in prepustna v A1 horizontu (MI-MGI tekstura), v prehodu na Brz in dalje v Bt zmerno gosta s konkrecijami in slabše propustna. Opazne so lise Fe in Mn in prevleke glin. Humusno akumulativni sloj je grudičaste strukture in MI teksture. Zemljišče je v naravi travnik, vinograd in sadovnjak. Sadno drevje in vinograd so že amortizirani. Na SV strani ob meji poti je re kultivirana nekdanja pot, kjer se na površju pojavljajo skale. Globina tal niha. Vinograd in sadovnjak se nahajata na srednje globokih pokarbonatnih tleh. Zaradi majhnih površin je uporaba kmetijske tehnike manj primerna. Tla so do globine 60 cm drobljiva in propustna, dalje pa zbita in slabo propustna.

2. KLIMA (temperatura, padavine, mikroklimatske razmere,...):
Podnebje na obravnavanem območju opredelimo kot zmerno celinsko podnebje osrednje Slovenije. Povprečne januarske temperature se gibljejo med 0 in 3⁰ C, julijske temperature se gibljejo med 15⁰ in 20⁰ C, povprečne oktobrske so višje od aprilskih, povprečna letna temperatura pa znaša 9,1⁰ C. Za območje je značilen subkontinentalen padavinski režim s padavinskim viškom poleti. Povprečna količina padavin je 1226 mm. Prvi višek padavin nastopi poleti, drugi pa jeseni.

3. RELIEF (oblikovitost, nagib, ekspozicija, razgibanost, dostopnost...):
Zemljišče se nahaja na srednjem pobočju z J lego. Gladko zemljišče enakomerno prehaja so asfaltne poti, s severne in V strani jo omejuje gozd. Dostop je omogočen s severne strani z asfaltne ceste in dalje mimo zidanice ali pa z J strani s ceste. Dostop do kmetijskega zemljišča je urejen z utrjenim tamponskim in odpadnim (opeka, kamenje) materialom.

4. POSEBNI VPLIVI: (skalovitost, poplavnost, sušnost, ekspozicija, zasenčenost, odprtost in zaprtost zemljišč, ocenjeni v deležih - odstotkih): Na nekdanji cesti, ki je sekala parcelo po sredin se pojavlja skalovitost, ki je vključena v skupni oceni tal.

5. OPOMBE: Potrebna je še ocena kmetijskega objekta (zidanica), ki leži na S delu parcele.

Podatki lastnosti tal predstavljajo povprečne lastnosti za celotno površino parcele, ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče.

Bonitiranje izvedel: Janez Košir, univ.dipl.inž.agr., pooblastilo št.:11202-7/2008-12



A1 horizont



Parc. 1831 91/3 proti S



A2 horizont



Parc. 1831 91/3 vinograd



Brz horizont



Parc. 1831 91/3- rekultivacija nekdanje poti