



KEREC JASENKA
Sodni izvedenec in cenilec kmetij
in kmetijskih zemljišč
Cankarjeva 41, 9000 Murska Sobota
Tel. 02/522 13 34 ; Fax. 02/522 13 34 , Email :Jasenka .Kerec@gov.si

Datum : 30.6.2017

OKRAJNO SODIŠČE
V MURSKI SOBOTI
SLOMŠKOVA UL.
9000 MURSKA SOBOTA

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI
Prejeto neposredno po pošti (navadno-poročeno)..... v izvodih z (s) prilogami.
Poslana po pošti priporočeno na recepis dne
52.6.17 št. R 2670 0627
Pisanje je taksirano s EUR v kolkih
kolkov je premalo za EUR -pisanje
prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (denar, taksne vrednošnice in
pod.).

ZADEVA : cenitveno poročilo v zadevi I 77/2017-20

Priloženo pošiljam v dveh izvodih cenitveno poročilo v vaši zadevi št. I 77/2017-20.



Sodni izvedenec za kmetijstvo
in kmetijskih zemljišč
Kerec Jasenka

Priloga :

- Cenitveno poročilo 2x
- Račun 2x
- izjava

KEREC JASENKA
Sodni cenilec kmetij in kmetijskih zemljišč
Cankarjeva 41
9000 Murska Sobota

Datum : 30.6.2017

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporo-
čeno).....**3-07-2017**.....izvodih z (s)
.....prilogi.

Poslana po pošti priporočeno na recepcijo dne.....
.....št. R.....**2670 0627**

Pisanje je taksirano s.....EUR v kolkih
kolikov je premalo za.....EUR -pisanje
prejeto brez taksirane

CENITVENO POROČILO

Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in
pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

ZADEVA : sklep št. I 77/2017-20

**PREDMET CENITEVE: izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča parc. št.
659,799,683, del parc. št. 800,801,832,796 , del parc.št. 809/1 k.o. Nuskova - 32**

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Murski Soboti št. Sklepa I 77/2017-20 z dne 24.5.2017

S zgoraj citiranim sklepom Okrajnega sodišča v Murski Soboti sem zadolžena, da opravi
ogled kmetijskih zemljišč in ugotovim tržno vrednost in sicer parc.št :
659,799,683,801,832,796 , del parc.št. 800 in del parc.št. 809/1 vse k.o. Nuskova - 32
last Marič Marjana , Sveti Jurij , 14/B , 9262 Rogašovci do celote 1/1 .
Na parceli 809/1 k.o. Nuskova je vknjižena hipoteka.

Ogled zemljišča sem opravila dne 29.6.2017 ob 17 uri . Prizadete stranke so bile vabljeni in
so se ogleda udeležile niso udeležile . Marjan Marič in Samanta Herbaj sta se opravičila in me
seznanila telefonsko, da se terenskega ogleda ne bosta udeležila zaradi zadržanosti.

Predmet cenitve: Kmetijsko zemljišče

k. o. 32- Nuskova :

Parc. št.	raba	Površina m2	Bonitetne točke
809/1	kmet.in stavbno zem.	4333 (3206 m2)	55
659	Kmet. Zem.	915	40
799	Kmet. Zem.	1022	49
683	Kmet. zem	2483	34

800	Kmet. in goz.zem	1096 (132 m2)	28
801	Kmet. Zem.	942	49
832	Kmet. Zem.	1061	67
796	Kmet. Zem.	461	49

IZJAVA CENILCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti kmetijskega zemljišča;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti;
- v poročilu so prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljala ocene vrednosti ali škode na nepremičnini, 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 doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti.

OMEJITVENI POGOJI

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- naročnik cenitve jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice do javne objave, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez privolitve cenilca;
- nepremičnina je ocenjena kot, da ni obremenjena z dolгови;
- cenilec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni vzajemno dogovorjeno.

UPORABLJENI PREDPISI IN VIRI

- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS št. 47/2008);
- MOSV 2011 - Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti;
- Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur. list RS št. 106/2013);
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji – (MGKP RS, Ljubljana 2001);
- vpogled za predmetni parceli in poizvedba na internetni strani geodetske uprave RS
- poizvedba o opredelitvi zemljišča po občinskem prostorskem planu občine Petrovci ;
- Priporočila društva SIC kmet za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v letu 2017;
- Zemljiškoknjižni in katastrski podatki za predmetne nepremičnine;
- podatki posredovani s strani naročnika.

UGOTOVITVE NA TERENU

Parcela št. 809/1, delno pozidano stavbno zemljišče in delno kmetijsko zemljišče , celotna izmera parcele je 4333 m², (predmet cenitve je le kmetijska površina 3206 m²) k.o. Nuskova – 32 . Zemljišče je okrog stanovanjske hiše. V naravi gre za kmetijsko površino ekstenzivni sadovnjak in travnik saj je zemljišče sestavni del dvorišča , stanovanjske hiše in gospodarskih objektov.

Parcela št. 659, kmetijsko zemljišče , v izmeri 915 m², k.o. Nuskova - 32 , je zemljišče v zaraščanju oz. neoskrbovani travnik . Dostop do te parcele je primeren . Parcela trenutno ni obdelana - pokošena. Pri cenitvi upoštevam zmanjšani ekonomski faktor zaradi površine.

Parcela št. 799, kmetijsko zemljišče , v izmeri 1022 m², k.o. Nuskova -32 je obdelano zemljišče raba kot njiva .Parcela nima primerne dostopa- ni uradne poti do parcele. Pri cenitvi upoštevam zmanjšani ekonomski faktor zaradi dostopa in površine

Parcela št. 683, kmetijsko zemljišče , v izmeri 2483 m², k.o. Nuskova - 32 je travnik, ki je oskrbovan in v času ogleda še ni bil pokošen. Zemljišče ima primeren dostop in je primerno za uporabo manjše kmetijske mehanizacije . Parcela je pravilne oblike , kar nekoliko olajša obdelavo. Pri parceli upoštevam zmanjšani ekonomski faktor na račun načina rabe.

Parcela št. 800, kmetijsko zemljišče , v izmeri 1096 m², k.o. Nuskova -32 je zemljišče v zaraščanju , je neobdelano in nima primerne dostopa- ni uradne poti do parcele. Parcela je delno gozdno zemljišče in delno kmetijsko. Predmete te cenitve je površina v izmeri 132 m² , ki predstavlja kmetijsko površino Nekoč se je zemljišče koristilo kot travnik. Trenutno zemljišče ni obdelano je zemljišče v zaraščanju. Pri cenitvi upoštevam zmanjšani ekonomski faktor zaradi dostopa in male površine.

Parcela št. 801, kmetijsko zemljišče , v izmeri 942 m², k.o. Nuskova -32 je zemljišče v zaraščanju , je neobdelano in nima primerne dostopa- ni uradne poti do parcele. Nekoč se je zemljišče koristilo kot travnik. Trenutno zemljišče ni obdelano je zemljišče v zaraščanju. Pri cenitvi upoštevam zmanjšani ekonomski faktor zaradi dostopa in male površine.

Parcela št. 832, kmetijsko zemljišče , v izmeri 1061 m², k.o. Nuskova -32 zemljišče je delno obdelano je nepravilne oblike z primernim dostopom. Del površine se koristi kot njiva. Parcela se nahaja v neposredni bližini vrelca slatinske vode. Pri cenitvi upoštevam

zmanjšani ekonomski faktor zaradi izredno neugodne in nepravilne oblike, ter težavnosti obdelave kljub temu, da leži v neposredni bližini vrelca slatinske vode.

Parcela št. 796, kmetijsko zemljišče, v izmeri 461 m², k.o. Nuskova -32 je obdelano zemljišče je njiva. Parcela nima primerne dostopa - ni uradne poti do parcele. Pri cenitvi upoštevam zmanjšani ekonomski faktor zaradi dostopa in izmere parcele.

Parcele se nahajajo v zavarovanem območju Krajinski park Goričko in deset kilometrskem obmejnem območju

METODA VREDNOTENJA

Glede na namen vrednotenja, veljavne predpise in vrsto premoženja, ki se vrednoti sem za oceno vrednosti zemljišča uporabila dohodkovno metodo vrednotenja – dohodkovni pristop, pri katerem se premoženje oceni na podlagi donosa – dobička, ki ga nepremičnina prinaša ali bi ga lahko prinašala s primerno obdelavo, upošteva uporabljen 2 % stopnjo predvidenega donosa. Čisti dobiček na enoto površine za najboljše zemljišče (teoretičnih 100 bonitetnih točk) za posamezno poljščino oziroma kolobar v celoti po metodologiji pokritja ZSICKmet za območje Pomurja za leto 2017 znaša 0,0482 €/m², kot je prikazano v spodnji razpredelnici.

Uporabim tudi primerjavo vrednosti zemljišča na nepremičninskem trgu in sicer ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč, ki se nahajajo na oglasni deski UE Murska Sobota.

OCENA VREDNOSTI

Kot osnovo za ocenitev vrednosti kmetijskega zemljišča uporabim vrednost čistega dobička po Metodologiji pokritja ZSICKmet, bonitete zemljišča, faktorja ekonomskih dejavnikov (**FEDK**) in predvidenega donosa, kar izračunam po naslednji formuli:

$$V = \frac{\check{C}D \times B \times FEDK \times P}{PD}$$

V = vrednost je: $\check{C}D$ = čisti dobiček /m² x B = boniteta zemljišča /: deljeno s PD = predvideni donos x FEDK = faktor ekonomskih dejavnikov x P = površina zemljišča.

a) $\check{C}D$ – čisti dobiček: izračun čistega dobička na letni ravni, na podlagi kalkulacij povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov za Pomurje za leto 2017 (podatki Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije), ki znaša 0,0482 €/m² je prikazan v spodnji tabeli.

Kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni + fiksni stroški		RČ. dohod.	RČ.čis. dob.
Kultura		Kg/m ²	€/kg	€	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Pšenica(strnine)	0,4500	1,0000	0,1810	0,0815	0,6900	0,0562	0,0252	0,0076
Naknadni posevki	0,4500	3,0000	0,0120	0,0162	0,7000	0,0113	0,0049	0,0015
Koruza	0,3800	1,3000	0,1700	0,0840	0,8600	0,0722	0,0118	0,0035
Krompir	0,0300	4,0000	0,3500	0,0420	0,7300	0,0307	0,0113	0,0034
vrtnine	0,0400	4,0000	0,3100	0,0496	0,7500	0,0372	0,0124	0,0037

Oljnice	0,1000	0,4500	0,4500	0,0203	0,7600	0,0154	0,0049	0,0015
subvencije	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
skupaj	1,0000			0,3611		0,2230	0,1381	0,0414
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,4199		0,2593	0,1605	0,0482

b) B – boniteta zemljišča-bonitetne točke izražajo proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti in hkrati predstavljajo razmerje v kvaliteti posameznih kmetijskih oz. gozdnih zemljišč.

c) FEKD – faktor ekonomskih dejavnikov je bistveni element, ki lahko vpliva na vrednost dohodka in s tem dobička, ter posledično na vrednost kmetijskega oz. gozdnega zemljišča. Vpliv FEDK je lahko pozitiven ali negativen. Sestavljen je iz naslednjih elementov:

- lokacija
- način koriščenja zemljišča
- dostop, oddaljenost
- velikost in oblika,

Pri predmetni cenitvi je FEDK upoštevan, kot je prikazano v spodnji tabeli.

d) PD – predvideni donos .

Izračun vrednosti zemljišča :

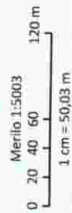
k. o. 32- Nuskova

Parc. št.	Dejanska raba	ČD €/m2	B-boniteta	PD-predvideni donos	FEDK	Površina m2	Cena €/m2	Vrednost Nepremičnine EUR
809/1	Trav. sadovnjak	0,0482	55	2%	-	3206	1,3255	4.249,553
659	travnik	0,0482	40	2%	-30	915	0,6748	617,442
799	njiva	0,0482	49	2%	-30	1022	0,8266	844,7852
683	travnik	0,0482	34	2%	-10	2483	0,7375	1.831,2125
800	Površina v zarasti	0,0482	28	2%	-30	132	0,4724	62,3568
801	Površina v zarasti	0,0482	49	2%	-35	942	0,7676	723,0792
832	travnik	0,0482	67	2%	-50	1061	0,8074	856,6514
796	njiva	0,0482	49	2%	-30	461	0,8266	381,0626
skupaj								9.566,1427

Skupna vrednost kmetijskih zemljišč , ki so predmete te cenitve je 9.566,1427 EUR.



JASENKA KERIC
Sodni cenilec kmetij
in kmetijskih zemljišč



Opomba:

