

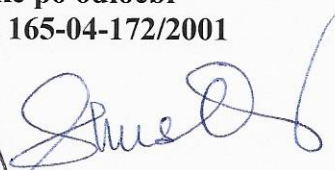
**CENILNO POROČILO
O OCENI
VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

**v izvršilni zadevi I 162/2021
Okrajnega sodišča v Velenju**

upnica: **REPUBLIKA SLOVENIJA**, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana,
ki jo zastopa **Državno odvetništvo Republike Slovenije**, Zunanji oddelek v Celju,
Prešernova ulica 27, Celje

dolžnik: **Boštjan ŽEROVNIK**, Zgornji Dol 95, Gornji Grad

mag. Dragica HRUSTEL VERDEV, univ. dipl. ing. kmet.
Podkraj 10c, 3310 Žalec, tel.: 031 687 191
sodna cenilka kmetijske stroke po odločbi
Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001



Podkraj, 22. april 2022

KAZALO VSEBINE

	str.
POVZETEK CENILNEGA POROČILA.....	3
1 SPLOŠNI PODATKI	4
1.1 Uvod	4
1.2 Predmet cenitve	4
1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin	4
1.4 Naročnik in namen cenitve	4
1.5 Ogled nepremičnin.....	4
1.6 Druge pravice ali bremena, vknjižene na zemljiščih.....	5
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	5
3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	7
3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)	7
3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav).....	9
4 POVZETEK CENITVE.....	12
5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	12
5.1 Omejitveni pogoji	12
5.2 Izjava cenilke.....	12
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE	13
7 Seznam prilog.....	14

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila: Okrajno sodišče v Velenju, po sklepu sodnice Nežike Klemše Gril, z dne 28.2.2022, opr.št. I 162/2021

Cenilka: mag. Dragica Hrustel Verdev, univ. dipl. inž. kmetijstva, sodna cenilka in sodna izvedenka kmetijske stroke po odločbi Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana za namen ugotovitve tržne vrednosti kmetijskega zemljišča v izvršilnem postopku, upnica: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Celju, Prešernova ulica 27, Celje, dolжник: Boštjan Žerovnik, Zgornji Dol 95, Gornji Grad

Identifikacija ocenjevanih nepremičnin: Katastrska občina 943-Šmiklavž, parc.št. 196 del, 197/1 del, 197/2 del, 198 del in 199 del

Ocena vrednosti: Ocenjena je vrednost kmetijskih delov zemljišč po tržni ceni na dan cenoitve.

Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, Slovenskim poslovno-finančnim standardom 2 ter Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in načinom tržnih primerjav.

Datum ocene vrednosti: 22.4. 2022 oz. april 2022

Datum ogleda: 12.4. 2022

Datum izdelave poročila: 22.4. 2022

Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč skupaj: **19.772,60 €**

Opomba: Gozdne dele parc.št. 196 del, 197/1 del, 197/2 del, 198 del in 199 del oceni cenilec gozdarske stroke



1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Uvod

Po sklepu Okrajnega sodišča v Velenju z dne 28. februarja 2022, opr.št. I 162/2021, po sodnici Nežiki Klemše Gril, v izvršilni zadevi upnice Republike Slovenije, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Celju, zoper dolžnika Žerovnik Boštjana, Zgornji Dol 95, Gornji Grad, sva bila določena cenilka kmetijske stroke in cenilec gozdarske stroke Uroš Petrič, za ocenitev dolžnikovih nepremičnin v k.o. Šmiklavž.

1.2 Predmet cenitve

Nepremičnine, ki so predmet cenitve kmetijskih zemljišč, so predstavljene v preglednici 1. Predmet moje cenitve so kmetijski deli (po namenski rabi prostora) na vseh 5 parcelah, ki merijo skupaj 1,8333 ha. Preostale gozdne dele parcel v skupni površini 2,1537 ha oceni cenilec gozdarske stroke.

Preglednica 1: Podatki o ocenjevanih zemljiščih v k.o. Šmiklavž

Z. št.	šifra in ime k.o.	parc.št.	Katastrska površina v m ²	Bon. (BT)	Površina v m ² - delitev po namenski rabi		Dejanska raba	Namenska raba zemljišča
					kmetijsko zemljišče	gozdno zemljišče		
1.	943 Šmiklavž	196	9.082	27	272	8.810	kmetijsko/gozd	kmetijsko K2/gozd
2.	943 Šmiklavž	197/1	19.466	31	9.344	10.122	kmetijsko/gozd	kmetijsko K2/gozd
3.	943 Šmiklavž	197/2	4.758	27	2.998	1.760	kmetijsko/gozd	kmetijsko K2/gozd
4.	943 Šmiklavž	198	1.111	32	811	300	kmetijsko/gozd	kmetijsko K2/gozd
5.	943 Šmiklavž	199	5.453	40	4.908	545	kmetijsko/gozd/ nedoločena	kmetijsko K2/gozd
Skupaj:			39.870		18.333	21.537		

* - druga kmetijska zemljišča po podrobnejši namenski rabi OPN Občine Gornji Grad

V preglednici 1 so katastrski podatki o površini, boniteti in dejanski rabi povzeti po uradnih podatkih Geodetske uprave RS – javni vpogled v podatke o nepremičninah (<https://eprstor.gov.si/javni/>). Podatki o namenski rabi prostora so povzeti po Potrdilu o namenski rabi prostora št. 3512-76/2021-2, ki ga je 10.8.2021 izdala Občina Gornji Grad ter glede površin namenske rabe tudi po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS).

1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin

V zemljiški knjigi je lastninska pravica na vseh ocenjevanih nepremičninah vknjižena na Žerovnik Boštjana do celote nepremičnin.

1.4 Naročnik in namen cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Velenju zaradi postopka izvršbe.

1.5 Ogled nepremičnin

Vabilo na terenski ogled sem v svojem imenu in v imenu cenilca gozdarske stroke, poslala kmetijska cenilka in sicer dolžniku s priporočeno pošto pošiljko in navadno pošto pošiljko ter Državnemu odvetništvu RS, ki zastopa upnika, preko e-pošte. Dolžnik priporočene pošiljke z vabilom ni dvignil in mi jo je Pošta Slovenije vrnila na moj naslov.

Ogled je bil predviden za 12.4. 2022 in je bil ta dan tudi opravljen, s pričetkom ob 16. uri na domačiji na naslovu Zgornji Dol 95. Na terenski ogled se je pripeljal tudi dolžnik, saj je prejel vabilo z navadno pošto pošiljko. Ogled sva v začetku opravila skupaj cenilka kmetijske stroke in cenilec gozdarske stroke. Na ogledu je bil na domačiji prisoten dolžnik Boštjan Žerovnik, ki se je po uvodnem sestanku odpeljal.

Tako sva ogled zemljišč v nadaljevanju opravila cenilca sama vsak za svoje strokovno področje.

Ogled kmetijskih zemljišč je bil z moje strani zaključen ob 16.45 uri in je tako trajal 45 minut.

1.6 Druge pravice ali bremena, vknjižena na zemljiščih

Pri vseh ocenjevanih nepremičninah je vknjiženo:

- več hipotek, vse za imetnico Republiko Slovenijo,
- zaznamba zaščitene kmetije na podlagi odločbe UE Mozirje št. 330-844/2015 z dne 12.10.2015,
- vknjižena služnost stanovanja in sicer z besedilom: Na podstavi ženitne in dedne pogodbe z dne 26.8.1925 se vknjiži služnost in realno breme stanovanjskih in preživitnih pravic za imetnico Žerovnik Antonijo.

Glede vknjižene služnosti je dolžnik odgovoril, da ne ve, za kaj gre in ne ve, kdo bi bila Antonija Žerovnik, ki ima vknjiženo služnost, saj je od vpisa v zemljiško knjigo preteklo že 97 let. Gre za osebno služnost, ta oseba pa je predvidoma pokojna.

2 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ocenjevana zemljišča se nahajajo v Občini Gornji Grad v razpršenem naselju Zgornji Dol, na nadmorski višini od 550 m do 660 m. Gre za gričevnat in hribovit predel, ki je v pretežnem delu tudi zelo strm.

Lokacija parcel je razvidna iz grafičnega prikaza na sliki 1.



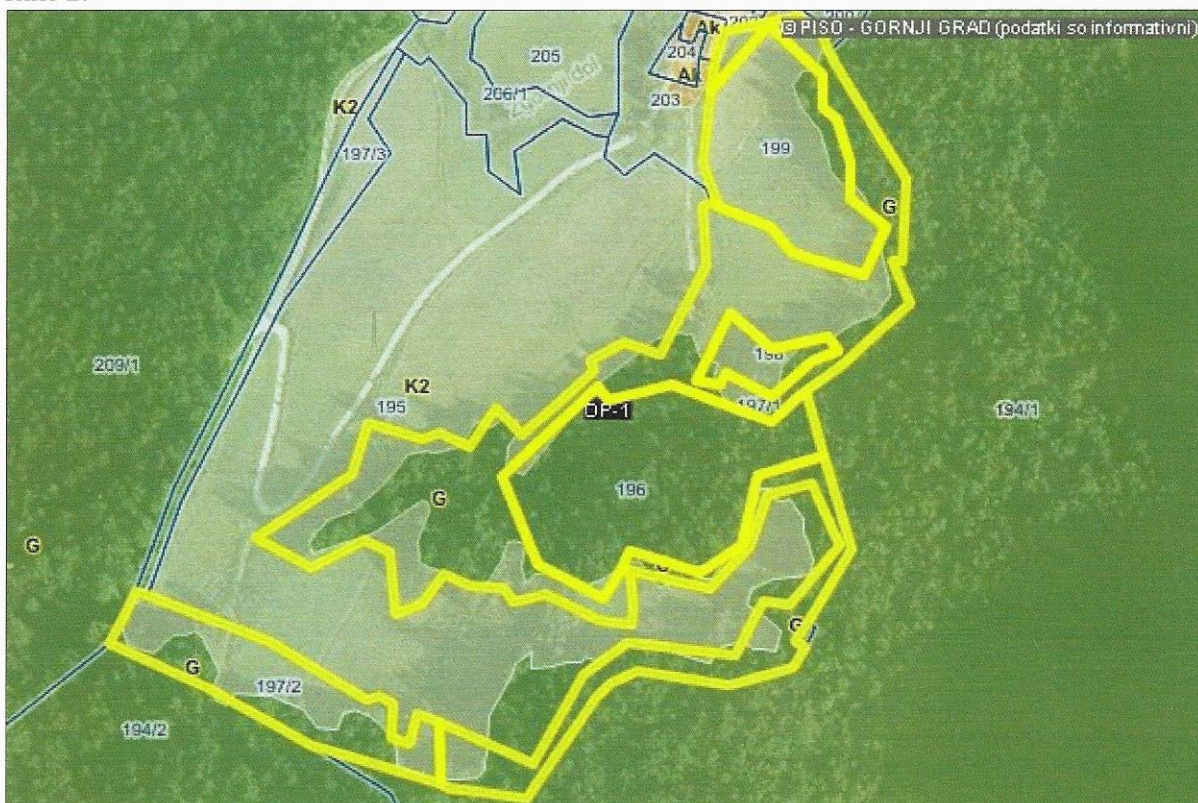
Slika 1: Grafični prikaz ocenjevanih zemljišč v k.o. Šmiklavž
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=GORNJI_GRAD)

Ocenjeване parcele predstavljajo del hribovske kmetije, ki ima sedež domačije na naslovu Zgornji Dol 95 in je zaščiten kmetija. V severnem delu se kmetijska zemljišča pričnejo s parc.št. 199 in severnim delom parc.št. 197/1, k.o. Šmiklavž tik ob starem hlevu. Ta zemljišča imajo povprečni nagib 33 %. Nato se kmetijska zemljišča nadaljujejo s parc.št. 198, z zahodnim robom parc.št. 196, z zahodnim in južnim robom parc.št. 197/1 in končajo na jugu s parc.št. 197/2, k.o. Šmiklavž, vse v povprečnem nagibu 37 % in več. Kmetijska zemljišča se uporabljajo za pašo in so obdana s pašno ograjo. Najboljši del kmetijskih zemljišč predstavlja parc.št. 199 in severni del parc.št. 197/1 in delno parc.št. 198, k.o. Šmiklavž. Vsi preostali deli so zelo strmi robovi ob gozdu in pod gozdom. Zahodni in južni del parc.št. 197/1, kmetijski del 196 in kmetijski del parc.št. 197/2, k.o. Šmiklavž so deloma zaraščeni z grmovjem in robido, gre za zelo strma zemljišča, ki jih ni mogoče obdelovati s kmetijsko mehanizacijo, razen s specialnimi kosilnicami prilagojenimi za strma področja.

Dostop do domačije je iz doline, od reke Drete, po neodmerjeni gozdni cesti, ki je utrjena makadamska pot. Dostop do kmetijskih parcel je s severne strani z domačije oz. z drugih parcel istega lastnika. Dostopi so urejeni praviloma za pašni dostop.

Geolitološko osnovo zemljišč tvorijo apnenci in dolomiti, na katerih so rjava pokarbonatna tla, ob robovih pa ta tla prehajajo v rendzino. Po podatkih pedološke karte gre za nekoliko slabša tla, ki so srednje globoka, mestoma tudi plitva tla, po teksturi pretežno meljasta glina in so pretežno kislja do zmerno kislja. Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano na <http://rkg.gov.si/GERK/> so na kmetijskih delih parcel vrisani gerki in so praviloma vključene v sistem kmetijskih subvencij.

Stanje namenske rabe prostora po Občinskem prostorskem načrtu Občine Gornji Grad je razvidno iz slike 2.



Slika 2: Prikaz namenske rabe prostora za ocenjevana zemljišča v k.o. Šmiklavž
(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=GORNJI_GRAD)

3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Tržno vrednotenje nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope in sicer dohodkovni pristop, pristop primerljivih prodaj in stroškovni pristop. Ob tem sta za vrednotenje kmetijskih zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva dva pristopa.

V konkretnem primeru je vrednost kmetijskih zemljišč določena s kombinacijo dohodkovnega pristopa in pristopa primerljivih prodaj.

Po MSOV 2017 (30.1) je tržna vrednost ocenjen znesek, za katerega bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem bi stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)

Vrednost kmetijskih zemljišč se po dohodkovnem pristopu določa v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet). Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je sprejelo Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije dne 16.10.2014 in se uporabljajo od 01.01.2015, z dopolnitvijo, ki se uporablja od 30.03.2015 in naslednjo dopolnitvijo, ki se uporablja od 01.05.2017 dalje.

Osnova za izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu izhaja iz vrednosti proizvodnje in realno načrtovanega dobička (RČ čisti dob.), ki bi ga lahko konkretna kmetijska zemljišča prinašala na letni ravni in sicer za povprečni kolobar za gričevnat predel na območju, ki ga pokriva Okrožno sodišče Celje, pri čemer je upoštevana stopnja donosa 2%. Kolobar in vrednost proizvodnje, kot izhodišče za najboljšo njivo s 100 bonitetnimi točkami, sta razvidna iz preglednice 2.

Preglednica 2: Kolobar in vrednost proizvodnje za gričevnat predel na območju Okrožnega sodišča Celje

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,1700	0,7000	0,1810	0,0215	0,6900	0,0149	0,0067
naknadni posevki.	0,1700	2,8000	0,0120	0,0057	0,7000	0,0040	0,0017
koruza	0,2800	0,8000	0,1700	0,0381	0,8600	0,0327	0,0053
vrtnine	0,0500	3,0000	0,3100	0,0465	0,7500	0,0349	0,0116
krompir	0,2000	3,3000	0,3500	0,2310	0,7300	0,1686	0,0624
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000
TDM	0,3000	1,2000	0,1100	0,0396	0,5600	0,0222	0,0174
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676
SKUPAJ	1,0000			0,4500		0,2773	0,1727
Skupaj za 100 BT				0,4737		0,2919	0,1818

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, Združenje SICKS

Formula za izračun dohodkovne vrednosti zemljišča v skladu Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je naslednja:

$$\text{Dohodkovna vrednost zemljišča} = (\check{C}D \times BT \times f_{ekd} \times p) / PD$$

$\check{C}D$ – računski čisti dobiček za njivo s teoretično boniteto 100.

BT – boniteta zemljišča predstavlja proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti zemljišča (tal, klime, reliefa in posebnih dejavnikov) in hkrati predstavlja razmerje v kvaliteti kmetijskih zemljišč. Konkretno je privzeta atributna vrednost bonitete, kot jo prikazujejo podatki GURS.

f.ekd – faktor ekonomskih dejavnikov je bistven element, ki lahko vpliva na vrednost dohodka in s tem dobička ter posledično na vrednost kmetijskega zemljišča. Vpliv ekonomskih dejavnikov je lahko pozitiven ali negativen in je sestavljen iz naslednjih elementov: lokacije, načina koriščenja zemljišča, dostopa ter velikosti in oblike.

PD – predviden donos oz. stopnja predvidenega donosa je lahko različna (od 2 % do 5 %, izjemoma 1 %). Stopnja PD je odvisna od tega, kako zagotovljen je donos, kakšna je trajnost donosa in kakšna je likvidnost investiranja v nakup določenega zemljišča.

Parametri za dohodkovni pristop:

- čisti dobiček (ČD):	0,0545 €/m ²
- pričakovan donos (PD):	2 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (f.ekd):	1,13; 0,90; 1,03 (po opisu spodaj)
- bonitetne točke (BT)	27, 31, 32 in 40 (po podatkih GURS)
- površina v m ² (p)	po katastrskih podatkih oz. podatkih namenske rabe

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 opredeljujem vrednost ekonomskih dejavnikov na kmetijskih zemljiščih in sicer:

- pri parc.št. 199, k.o. Šmiklavž: + 13 % (za lokacijo: + 10% (v bližini hleva), za način koriščenja zemljišča: - 2% (vknjižena osebna služnost), za obliko in velikost +/- 0 %, za dostop +5 %),
- pri parc.št. 196 in 197/2, k.o. Šmiklavž: -10 % (za lokacijo: +/- 0%, za način koriščenja zemljišča: skupaj -10 % (-2%-vknjižena osebna služnost in -8%-za rabo pašnik, strmi zemljišči), za obliko in velikost +/- 0 %, za dostop +/- 0 %),
- pri parc.št. 197/1 in 198, k.o. Šmiklavž: +3 % (za lokacijo: +5%, za način koriščenja zemljišča: -2%-vknjižena osebna služnost, za obliko in velikost +/- 0 %, za dostop +/- 0 %).

Preglednica 3: Parametri ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po dohodkovnem pristopu

Z. št.	k.o.	parc.št.	Površina ocenjenega kmetijskega zemljišča v m ²	BT	Faktor ekonomskih dejavnikov	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m ²
1.	943 Šmiklavž	del 196	272	27	0,90	180,11	0,662
2.	943 Šmiklavž	del 197/1	9.344	31	1,03	8.130,14	0,870
3.	943 Šmiklavž	del 197/2	2.998	27	0,90	1.985,20	0,662
4.	943 Šmiklavž	del 198	811	32	1,03	728,41	0,898
5.	943 Šmiklavž	del 199	4.908	40	1,13	6.045,18	1,232
Skupaj:			18.333			17.069,05	0,931

3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)

a) Tržna analiza

Povprečna cena kmetijskega zemljišča v Sloveniji je bila v letu 2018 1,46 €/m² in v letu 2019 1,56 €/m². Srednja cena (mediana) prodanega kmetijskega zemljišča v letu 2020 je bila na ravni Slovenije 1,45 €/m². Podatkov o cenah kmetijskih zemljišč v letu 2021 trenutno GURS še ni objavil.

Po Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020 so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji po obravnavanih tržnih analitičnih območjih (TAO) različne, zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost tal, stopnja poseljenosti in podobno. Cene kmetijskih zemljišč na območjih, kjer so zemljišča praviloma najdražja, so bile v letu 2020 v povprečju več kot petkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki so v poročilu razdeljena na lokalna analitična območja (LAO), so praviloma občutne tudi razlike v cenah med lokalnimi analitičnimi območji.

Za Savinjsko regionalno analitično območje (kamor spada celotna Celjska in Šaleška kotlina ter Zgornja Savinjska dolina) je znašala povprečna cena prodanega kmetijskega zemljišča za leto 2018 1,63 €/m² (pri povp. površini 5200 m²), za leto 2019 1,96 €/m² (pri povprečni površini 4700 m²), srednja cena (mediana) za tržno analitično Savinjsko območje za leto 2020 pa je znašala 1,65 €/m² (pri mediani površine 3700 m²).

Preglednica 4: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč za Savinjsko tržno analitično območje (TAO) za leto 2020 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	238	1,02	1,65	2,70	3.700
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	174	0,88	1,36	2,00	3.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,00	3,00	4,00	3.300

Konkretna ocenjevana kmetijska zemljišča lahko primerjamo s prodanimi kmetijskimi zemljišči v Savinjskem analitičnem območju in sicer v lokalnem območju Savinjski hribi.

V obdobju od leta 2015 do leta 2020 so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrasle za 25 %, v pretežnem delu TAO pa so najhitreje zrasle prav v letu 2020. Kot je razvidno iz preglednic v nadaljevanju, so na Savinjskem območju cene od leta 2015 kumulativno zrasle za 18 %.

Preglednica 5: Gibanje cen kmetijskih zemljišč v Sloveniji, po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2015 do 2020 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	3%	3%	5%	6%	7%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	1%
PREKMURJE	3%	5%	9%	11%	17%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	7%	7%	11%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%
NOTRANJSKA	8%	-1%	-2%	1%	7%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	7%	4%	-2%	5%	5%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	1%	1%	3%	1%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	2%	5%	4%	5%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	2%	1%	0%	1%

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-8%	13%	9%	-8%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	-1%	3%	6%	17%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-5%	0%	1%	7%

Preglednica 6: Gibanje cen kmetijskih zemljišč v Sloveniji, po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	3%	5%	10%	17%	25%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	12%	12%
PREKMURJE	3%	8%	17%	30%	51%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	3%	11%	18%	31%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	8%	7%	16%	18%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	11%	15%	17%	14%
NOTRANJSKA	8%	6%	4%	6%	13%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	6%	10%	8%	14%	19%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	5%	5%	8%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	-4%	1%	5%	11%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	22%	23%	23%	24%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-17%	-7%	1%	-7%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	4%	7%	14%	33%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-14%	-14%	-13%	-7%

b) Tržna cena

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času, z upoštevanjem prilagoditve iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevalne nepremičnine. Vrednost kmetijskih zemljišč je določena na osnovi preteklih opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine–kmetijska zemljišča, ki so opredeljena kot kmetijska zemljišča po namenski rabi prostora in so bila prodana po tržni vrednosti preko objave na oglasni deski pristojne upravne enote.

Prilagoditve so v nadaljevanju opravljene na različne lastnosti, ki jih imajo kmetijska zemljišča. Kot osnova za prilagoditev je upoštevana lastna baza podatkov ter podatki iz javno objavljenih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na območju Upravne enote Mozirje ter ožje Občine Gornji Grad ter podatki o opravljenih pravnih poslih (kupoprodajnih pogodbah) v bazi Trgoskop-Arvio od leta 2019 do leta začetka leta 2022.

Ocenjevana zemljišča so od občinskega središča v Gornjem Gradu oddaljena 6 km, od najbližjega upravnega središča v Mozirju pa 24 km. Na območju Upravne enote Mozirje poteka malo prometa s čistimi kmetijskimi zemljišči, več prodaj kmetijskih zemljišč je skupaj s stavbnimi zemljišči in stavbami, delno tudi z gozdovi. Prav zaradi različnega obsega prodaj, tudi cene kmetijskih zemljišč zelo variirajo, saj so praviloma v ceni kmetijskega zemljišča vključene tudi izboljšave ali prodaje vključujejo tudi cene objektov.

Preglednica 7: Parametri prilagoditev ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po načinu tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA IN PRILAGODITEV	Primerljiva zemljišča					OCENJEVANE PARCELE
Kat. občina	k.o. 943 Šmiklavž	k.o. 943 Šmiklavž	k.o. 942 Gornji Grad	k.o. 942 Gornji Grad	k.o. 930 Florjan/GG	k.o.943 Šmiklavž
Parc.št.	326/1	111/2	195/1	278/1	625	
Površina v m ²	4.507	2.363	2.686	1.181	1.249	
Boniteta	42	35	42	25	35	
Cena v €/m ²	0,938	4,232	1,154	1,088	0,883	
Datum pravnega posla	18.03.2021	18.10.2019	29.01.2021	8.11.2021	6.07.2020	
Prilagoditve:	%	%	%	%	%	
Časovna prilagoditev	5,7	4,4	5,6	1,3	4,2	april 2022
Namenska raba prostora	0	0	0	0	0	
Dejanska raba	0	0	0	0	-5	
Lokacija zemljišča	-5	-15	-5	-5	0	
Kvaliteta zemljišča	0	0	0	0	0	
Dostop	0	-15	0	-5	0	
Oblika zemljišča	0	0	0	0	0	
Velikost zemljišča	0	0	0	0	-5	
Možnost koriščenja	-5	-20	-5	0	0	
Prodajna cena v €/m ²	0,938	4,232	1,154	1,088	0,883	
Faktor prilagoditve	0,957	0,544	0,956	0,913	0,942	
Prilagojena cena v €/m ²	0,898	2,302	1,103	0,993	0,832	
Ponder v %	20%	20%	20%	20%	20%	
Izbira vrednosti	0,180	0,460	0,221	0,199	0,166	1,226 €/m ²

Preglednica 8: Tržna cena kmetijskih zemljišč po kombinaciji obeh načinov

Z. št.	Šifra in kat. občina	Parc. št.	Cena €/m ² dohodkovni pristop	Ponder v %	Cena €/m ² pristop primerlj. prodaj	Ponder v %	Tržna cena zemljišča v €/m ²	Vrednost v €
1.	943 Šmiklavž	del 196	0,662	50	1,226	50	0,944	256,77
2.	943 Šmiklavž	del 197/1	0,870	50	1,226	50	1,048	9.792,51
3.	943 Šmiklavž	del 197/2	0,662	50	1,226	50	0,944	2.830,11
4.	943 Šmiklavž	del 198	0,898	50	1,226	50	1,062	861,28
5.	943 Šmiklavž	del 199	1,232	50	1,226	50	1,229	6.031,93
Skupaj:							1,079	19.772,61

4 POVZETEK CENITVE

Povzetek cenitve z vrednostjo kmetijskih delov zemljišč in skupno vrednostjo je prikazan v preglednici 9.

Preglednica 9: Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč v k.o. Šmiklavž

Z. št.	Šifra in ime kat. občine	Parc. št.	Površina ocenjenega kmetijskega zemljišča v m ²	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m ²
1.	943 Šmiklavž	del 196	272	256,80	0,944
2.	943 Šmiklavž	del 197/1	9.344	9.792,50	1,048
3.	943 Šmiklavž	del 197/2	2.998	2.830,10	0,944
4.	943 Šmiklavž	del 198	811	861,30	1,062
5.	943 Šmiklavž	del 199	4.908	6.031,90	1,229
Skupaj:			18.333	19.772,60	1,079

Ocenjujem, da znaša na dan ogleda in na dan te cenitve, ocenjena tržna vrednost kmetijskih delov zemljišč s parc.št. 196 del, 197/1 del, 197/2 del, 198 del in 199 del, vse k.o. 943-Šmiklavž, ki so v lasti dolžnika do celote in so bili ocenjeni v skupni površini 18333 m², skupaj **19.772,60 €**.

Gozdne dele parc.št. 196 del, 197/1 del, 197/2 del, 198 del in 199 del, k.o. Šmiklavž oceni za to določeni cenilec gozdarske stroke.

5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

5.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ocenjevanje zemljišč in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta. 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. Posredovanje tega mnenja 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 ali brez pisne privolitve naročnika.

5.2 Izjava cenilke

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti;

- plačilo za moj storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledala nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- 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 s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE

- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, usklajen kolobar, povprečna setvena sestava in vrednost proizvodnje na najboljših njivah, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, september 2017, 23 str.,
- Priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije za leto 2021,
- Zbornik seminarja za sodne izvedence in cenilce kmetijske stroke, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICKMET, Ljubljana, junij 2007
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 2011 in 2017 (MSOV), Slovenski inštitut za revizijo, http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php,
- Slovenski poslovno-finančni standardi 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. list RS, št. 48/18),
- Statistični preračuni – preračun inflacije na portalu SiStat, Statistični urad Republike Slovenije, na <https://www.stat.si/preracuninew/preracuinflacije>,
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08),
- Jerič, D., et al. 2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- z.k. izpiski za 5 ocenjenih parcel v k.o. Šmiklavž,
- Potrdilo o namenski rabi prostora št. 3512-76/2021-2, ki ga je 10.8.2021 izdala Občina Gornji Grad,
- prostorski in kartografski podatki iz Občinskega prostorskega načrta Občine Gornji Grad na https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=GORNJI_GRAD,
- katastrski podatki o zemljiščih po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije <https://eprstor.gov.si/javni/vpogled>,
- podatki o gerkih na portalu GERK pri MKGP na <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/>,
- pedološka karta na pregledovalniku KIS, e-tla (<https://etla.kis.si/KIS-WebGIS>),
- osnovna geološka karta (<https://biotit.geo-zs.si/ogk100/>),
- baza prodaj kmetijskih zemljišč na območju Občine Gornji Grad in širše na območju Upravne enote Mozirje na e-upravi (e-oglasna deska: <https://e-uprava.gov.si/e-uprava/oglasnadeska>), v lastni bazi in v bazi Trgoskop-Arvio na <https://www.arvio.si/arvio-trgoskop/>,
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018. Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2019, 91 str. na: <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/etn/#tab5-970>
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019. Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2020, 99 str. na: https://www.mvn.eprstor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_o_za_leto_2019.pdf
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020. Geodetska uprava Republike Slovenije, avgust 2021. 162 str. na: <https://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-trgu-nepremicnin-za-leto-2020/>
- Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021. Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2021. 28 str. na: <https://www.mvn.e->

prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno_porocilo_za_leto_2021.pdf

7 SEZNAM PRILOG

K cenilnemu poročilu so priložene naslednje priloge:

1. fotografije ogleda terena, 3 str.,
2. potrdilo o namenski rabi prostora, 5 str.,
3. podatki o parcelah (javni vpogled v podatke o nepremičninah, vir: GURS), 5 str.

Podkraj, 22. april 2022



Sodna cenilka kmetijske stroke
mag. Dragica Hrustel Verdev

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Dragica Hrustel Verdev".



Fotografija 1: Parc.št. 199 in skrajni severni del parc.št. 197/1, k.o. Šmiklavž (pri hlevu), v ozdaju nadaljevanje parc.št. 197/1



Fotografija 2: Parc.št. 197/1 (ob gozdu) in parc.št. 199, v ozadju parc.št. 198 in 196, k.o. Šmiklavž

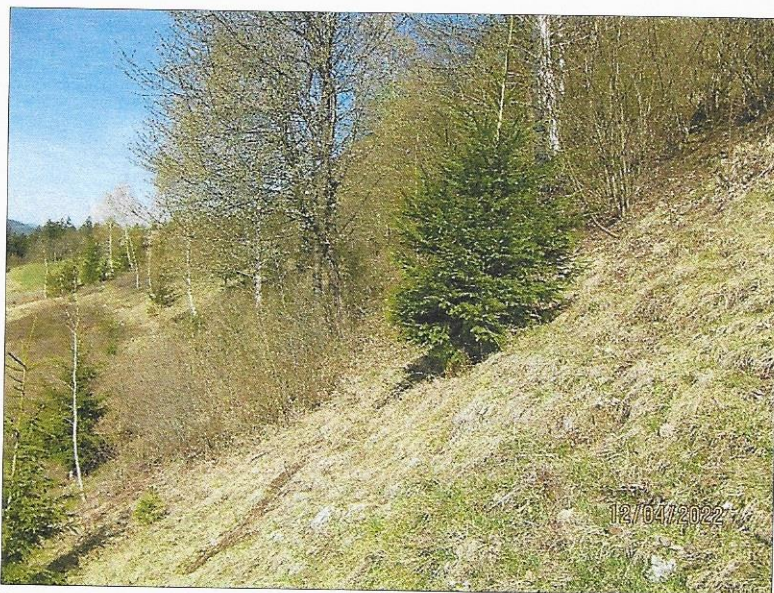


Fotografija 3: Parc.št. 198 in 197/1 (osredni del), k.o. Šmiklavž





Fotografija 4: Parc.št. 197/1, in 199, k.o. Šmiklavž (pogled proti domačiji)



Fotografija 5: Parc.št. 197/1 (del ob parc.št. 196) in parc.št.196, k.o. Šmiklavž (pogled z juga)



Fotografija 6: Parc.št. 197/2, k.o. Šmiklavž





Fotografija 7: Parc.št. 197/2, k.o. Šmiklavž in skrajni južni del parc.št. 197/1, k.o. Šmiklavž



Fotografija 8: Parc.št. 197/1, k.o. Šmiklavž (južni del)

