



CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. št. 1150 Kalobje
I 123/2017 pristop I 203/2017

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V ŠENTJURJU
3230 ŠENTJUR

DOLŽNIK:

LASTNIK NEPREMIČNIN:

	<i>Priimek in ime</i>	<i>Naslov</i>	<i>Delež</i>
1.	<i>Gabrijela Vodeb</i>	<i>parc. št. *107 in 464/3, obe vpisani pri k.o. 1150 Kalobje</i>	<i>1/1</i>
2.	<i>- Gabrijela Vodeb</i>	<i>parc. št. 461, 463, 464/1, 464/2, 464/4, 464/5 in 465 vse vpisane pri k.o. 1150 Kalobje</i>	<i>11/12</i>
	<i>- Špela Kotnik</i>		<i>1/12</i>

CENILEC: LAVRE VIKTOR
Stalno zapriseženi sodni cenilec in
izvedenec kmetijske stroke

NAMEN CENITVE: Ocenitev tržne vrednosti

OGLED IN POSNETEK NA
KRAJU SAMEM: 20.7. 2020

VREDNOST KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDA NA DAN

- 23.7. 2020 delež 1/1	<u>19.687,45€</u>
- 23.7. 2020 delež 11/12	<u>18.046,83€</u>
- 23.7. 2020 delež 1/12	<u>1.640,62€</u>

Šentjur, 23. 7. 2020



Po določilu sklepa I 123/2017 pristop I 203/2017 sem opravil pregled cenitvene dokumentacije, se uskladi s cenilec gradbene stroke g. Bogomirjem Amon za skupni terenski ogled nepremičnin parc. št. *107, 461, 463, 464/1, 464/2, 464/3, 464/4, 464/5 in 465 vse vpisane pri k.o. 1150 Kalobje. Terenski ogled nepremičnin je bil opravljen 20.7. 2020 s pričetkom ob 16.00 uri, v prisotnosti Franca Vodeb.

U G O T O V I T V E:

Predmetne nepremičnine so v naravi kmetijska zemljišča, gozd in stavbna zemljišča s stavbišči, ki skupno predstavljajo manjšo kmetijo, katera leži na severovzhodni strani pod strnjenim naseljem Kalobje. Zemljišča so združena v kompleks nepravilne oblike s poslopji domačije Kalobje 19.

Dostop do poslopij domačije je urejen po asfaltni cesti.

Glavnina kmetijskih zemljišč je v naravi travnik, le del parcele št. 461 se v izmeri 800 m² obdeluje kot njiva. Na njivi se pridelujejo mešane poljščine in vrtnine.

Mešano visokodebelno sadno drevje na delu parcele št. 461, 463 in 464/2 je po sortnem izboru v skladu Kozjanskega jabolka.

Vrednost sadnega drevja bo vračunana v izračunani tržni vrednosti kmetijskega zemljišča.

Severovzhodni del zemljiškega kompleksa, del parcele št. 464/1 in parc. 465 sta mešan gozd. V gozdnem sortimentu so zastopani bukev, kostanj, hrast in smreka. Vrednost zaloge lesne mase bo vračunana v izračunani tržni vrednosti gozdnega zemljišča.

Zemljiške parcele so dobro dostopne. Zaradi razdrobljenosti, nagiba in razgibanosti parcel je strojna obdelava ovirana.

Stavbna zemljišča s stavbišči bo ocenil cenilec gradbene stroke g. Bogomir Amon.



Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti kmetijskega zemljišča in gozd:

- *Zakon o kmetijskih zemljiščih Ur. list RS (59/1996 in 36/2003)*
- *Zakon o urejanju prostora -2 (ZUreP-2)(Ur.l. RS št. 61/17)*
- *Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišča Ur. list RS (35/2008)*
- *Slovenski poslovno finančni standard 2-(Ur. list RS št. 106/13)*
- *Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki ga je izdala KGZS – Sektor za kmetijsko svetovanje (Avgust 2011)*
- *Smernice Združenja SICkmet Slovenije za tržno vrednotenje kmetijskih zemljišč – usklajen kolobar za celjski okraj gričevnat teren za leto 2020*

Po zemljiško knjižnih podatkih Geodetske uprave Slovenije in dejanskim stanjem kultur v naravi je osnovna namenska raba parcel kmetijsko zemljišče in gozd, kot takšno bo tudi ocenjeno.

Izračun tržne vrednosti zemljišč:

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč bo izračunana po mednarodnih standardih za ocenjevanje vrednosti MSOV in določena skladno že v prej navedenih uradnih listih, vrednosti pa so korigirane glede na dejanske cene, ki jih dosegajo primerljiva zemljišča na podobnih lokacijah preračunano po metodi čistih donosov in čistega dobička.

Primerljive cene kmetijskih zemljišč so pridobljene iz lastnega arhiva.

Primerljiva ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc. št. 566 del in 567/2 v k.o. 1152 Suho dne 4.7. 2020.

Osnovna vrednost zemljišča je podana glede na kolobar in bonitetne točke ocenjevanega zemljišča.

Korekcija vrednosti bo ocenjena glede na ekonomske in tržne dejavnike, ki vplivajo na tržno ceno kmetijskega zemljišča in gozda.

Vrednost proizvodnje na m2:

Katastrski okraj Celje gričevnat predel:

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni + fiksni str.		RČ. dohod.	RČ. čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strnine)	0,1700	0,7000	0,1810	0,0215	0,6900	0,0149	0,0067	0,0020
naknadni posevki	0,1700	2,8000	0,0120	0,0057	0,7000	0,0040	0,0017	0,0005
koruza	0,2800	0,8000	0,1700	0,0381	0,8600	0,0327	0,0053	0,0016
vrtnine	0,0500	3,0000	0,3100	0,0465	0,7500	0,0349	0,0116	0,0035
krompir	0,2000	3,3000	0,3500	0,2310	0,7300	0,1686	0,0624	0,0187
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,3000	1,2000	0,1100	0,0396	0,5600	0,0222	0,0174	0,0052
subvencije	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
skupaj	1,00			0,4500		0,2773	0,1727	0,0518
skupaj za 100 bon. točk				0,4737		0,2919	0,1818	0,0545

Izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč in bo narejen na podlagi gornjega kolobarja.

TRŽNA VREDNOST KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

$$V = (P \times \text{čd} \times f.\text{ekd} \times \text{bon.t.}) : \text{pd}$$

V = tržna vrednost v EUR

P = površina parcel v m2

čd = čisti dobiček na m2 najboljšega zemljišča danega območja v EUR

pd = predviden donos v %

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

$f.\text{ekd}$ = faktor ekonomskih dejavnikov

Upoštevani parametri za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč:

- čisti dobiček na kmetiji = 0,0545 €/m²
- predviden donos = 2,0%
- bonitetne točke ocenjevanega zemljišča - GURS
- stanje nepremičnin v naravi, vpliv tržnosti in ekonomskih dejavnikov
(ugoden prometni položaj, oblika parcel, zaokroženost parcel in možnost obdelave) Ocenjujem, kmetijska zemljišča s faktorjem 1,5.

POPIS PARCEL PO NAMENSKI RABI

Nepremičnine k.o. 1150 Kalobje

<i>Parc. št.</i>	<i>Skupaj izmera [m²]</i>	<i>Stavbno zemljišče [m²]</i>	<i>Gozd [m²]</i>	<i>Kmetijsko zemljišče [m²]</i>
<i>*107</i>	<i>108</i>	<i>108</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>461</i>	<i>4495</i>	<i>674</i>	<i>/</i>	<i>3821</i>
<i>463</i>	<i>623</i>	<i>31</i>	<i>/</i>	<i>592</i>
<i>464/1</i>	<i>5557</i>	<i>/</i>	<i>1334</i>	<i>4223</i>
<i>464/2</i>	<i>1518</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>1518</i>
<i>464/3</i>	<i>76</i>	<i>76</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>464/4</i>	<i>463</i>	<i>463</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>464/5</i>	<i>35</i>	<i>35</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
<i>465</i>	<i>579</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>579</i>

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

1. Nepremičnine v k.o. 1150 Kalobje

Št. parc.	Vrsta rabe	Pov. m2	Čisti dobiček €/m2	f. ekd	Bon. t.	Pd %	Tržna vrednost €
461	tr. sad. – njiva	3821	0,0545	1,5	42	2,0	6.559,70
463 del	tr. sad.	592	0,0545	1,5	(30)42	2,0	1.016,32
464/1	tr.-gozd	5557	0,0545	1,5	42	2,0	9.539,98
464/2	tr.-sad.	1518	0,0545	1,5	30	2,0	1.861,45
465	gozd	579	0,0545	1,5	30	2,0	710,00
SKUPAJ		12067					19.687,45

Tržna vrednost nepremičnin parc. št. 461, 463del, 464/1, 464/2 in 465 vse vpisane pri k.o. 1150 Kalobje, v skupni izmeri 12.067 m2 je 19.687,45€.

Tržna vrednost 11/12 nerazdelnega deleža nepremičnin celote v naravi parc. št. 461, 463del, 464/1, 464/2 in 465 vse vpisane pri k.o. 1150 Kalobje, v skupni izmeri 12.067 m2 je 18.046,83€.

Tržna vrednost 1/12 nerazdelnega deleža nepremičnin celote v naravi parc. št. 461, 463del, 464/1, 464/2 in 465 vse vpisane pri k.o. 1150 Kalobje, v skupni izmeri 12.067 m2 je 1.640,62€.

Prodaja po delih ni možna.

S prodajo po delih ni možno doseči višje cene.



