



1. SPLOŠNI PODATKI:

Naročnik naloge: **RS, OKRAJNO SODIŠČE V ŠMARJU PRI JELŠAH**
Izvršilni oddelek
Štev.: VL 96977/2020
I 18/2022

OKRAJNO SODIŠČE V ŠMARJU PRI JELŠAH

Prejeto:

~~neposredno~~ - po pošti (~~navadno~~ priporočeno) - ~~po e-pošti~~

v 2 izvodih s (z) nadpisi s (z) 1 prilogami

dne:

25-05-2023

Pooblastilo JE - NI priloženo.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne:

23.5.2023

št. R. 7784 7797

Izvajalec naloge: Marja Majer Cuk, univ.dipl.inž.kmet.,
sodna cenilka in izvedenka za kmetijsko stroko
Ul.Janeza Koprivnika 3,3214 Zreče, 031309090

Pisano je taksirano s (z) EUR.

Podpis pristojne sodne osebe:

Naslov naloge: **Ocenitev tržne vrednosti kmetijskih nepremičnin v
k.o.- 1200 Šmarje pri Jelšah
793/1,875/1,880/1,880/2 ,**

Predmet cenitve: **Ocenitev tržne vrednosti nepremičnin**

Podatki o vrstah rabe in velikosti parcel k.o. -1200 Šmarje pri Jelšah:
(podatki pridobljeni iz www.prostor.si)

St. parcele	Površina [m ²]	Vrsta dejanske rabe	b.t.	
793/1	2881 m ²	Kmetijsko zemljišče	55	
875/1	4752 m ²	Kmetijsko zemljišče	51	
880/1	4866 m ²	Kmetijsko zemljišče	53	
880/2	774m ²			
SKUPAJ:	13.273 m²			

Podatki o lastniku parcel:
(podatki iz ZK)

Priimek/in ime/Naziv	Naslov	Delež lastništva
Roman Grobin	Korpule 19,3240 Šmarje pri Jelšah	1/1

Ogled nepremičnin: 24.4.2023

Datum cenitve: 3.5.2023

2. NAMEN IZDELAVE CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, Izvršilni oddelek, v izvršilni zadevi Opr.št. I 18/2022, me je določilo s sklepom dne 30.3.2023 za cenilko z nalogo, da ocenim tržno vrednost nepremičnin v k.o.1200 Šmarje pri Jelšah, za potrebe izvršilnega postopka upnika: 1.SAVA Kmetijsko gozdarska zadruga z.o.o Lesce,Delavska Hranilnica d.d.Ljubljana zoper dolžnika: Roman Grobin,Jelka Grobin,Pavlina Grobin,Ivana Jagodič Grobin,Korpule 19,Šmarje pri Jelšah zaradi izterjave 12.341,25Eur in 399.405,27 Eur Na zahtevo naročnika cenitev obsega:

- metoda, uporabljena za cenitev in posebej okoliščine, pomembne za cenitev (lokacija nepremičnin,...),
- ocena tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve;
- ocenitev nepremičnin tudi posamezno po parcelah in deležih;

3. UPORABLJENA ZAKONODAJA IN CENIKI

- Enotna metodologija za cenitve zemljišč (Ur.l. SRS št. 10/87 in 30/89);
- **SMERNICE** tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč **SICKmet** (l.2023);
- Povprečni kolobar, razširjen s stroški, pokritjem, amortizacijo in dohodkom sestavljen ob upoštevanju priporočil Združenja Sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenija za obdobje **leto 2023**;
- Podatki katastrskega operata pri OGU Celje, Izpostava Celje (kopija kat. načrta in posestni list).
- Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICKMET, 2013);
- Javno dostopni podatki Geodetske uprave RS: <http://e-prostor.gov.si/>;
- Javno dostopni podatki zemljiške knjige: <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>;
- Javno dostopni podatki Statističnega ura RS: <http://www.stat.si/>;
- Arhiv kandidata;
- Objave o prodaji kmetijskih zemljišč in kmetij na UE Šmarje pri Jelšah;
- Vpogled v prostorski portal **iObčine za Občino Šmarje pri Jelšah**;
- <http://rkg.gov.si/GERK/>;

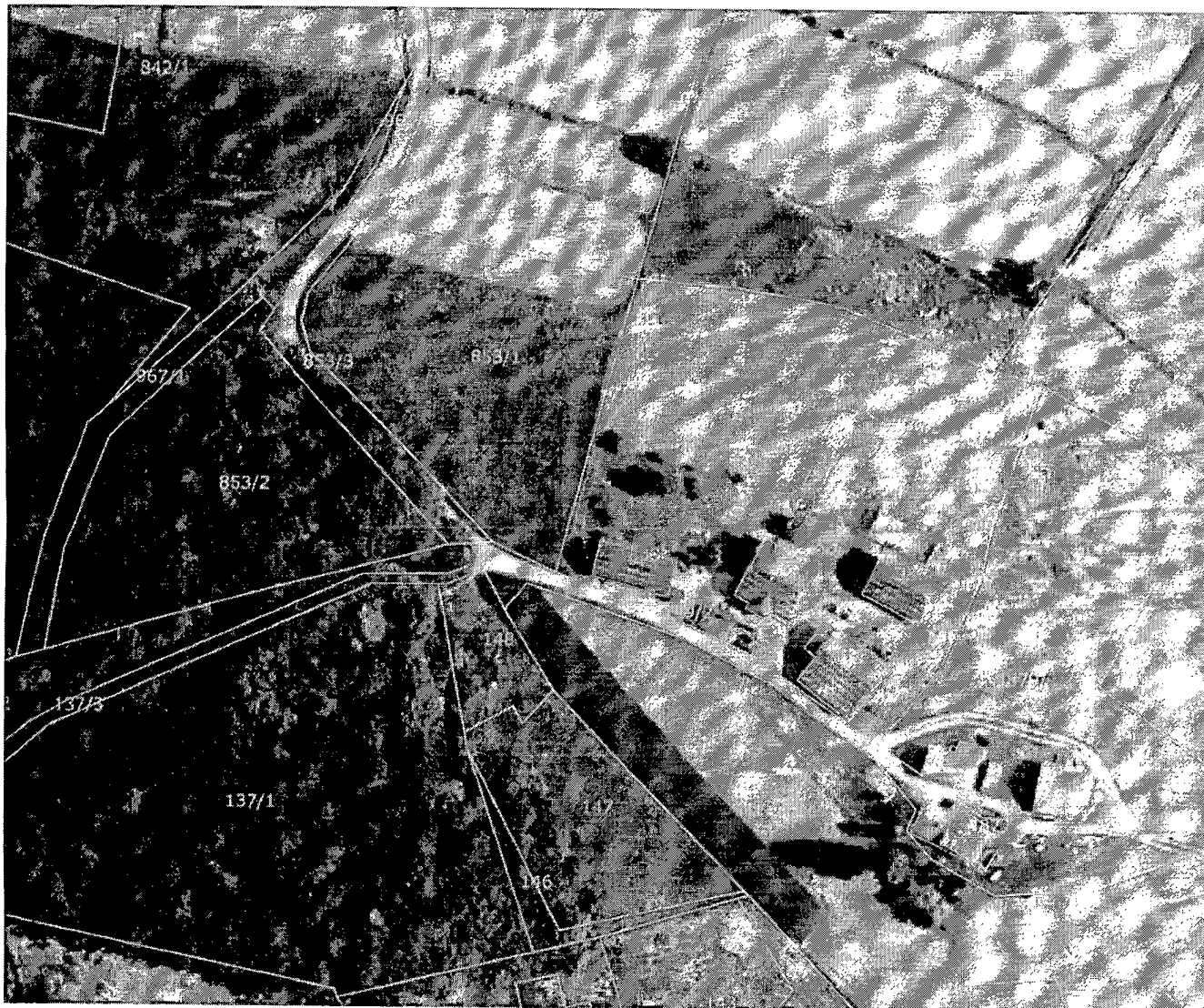
3.1. Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti

- Na podlagi Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010) sem za ocenjevanje tržne vrednosti uporabila sledeče pravne predpise in standarde:
- Zakon o revidiranju (ZRev-2, Uradni list RS št. 65/2008)
- Slovenski poslovno finančni standard 2 - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Uradni list RS št. 56/01);
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti (Slovenski inštitut za revizijo, Revizor 5-6/99);

4. KATASTRSKI PODATKI IN TEHNIČNI OPIS

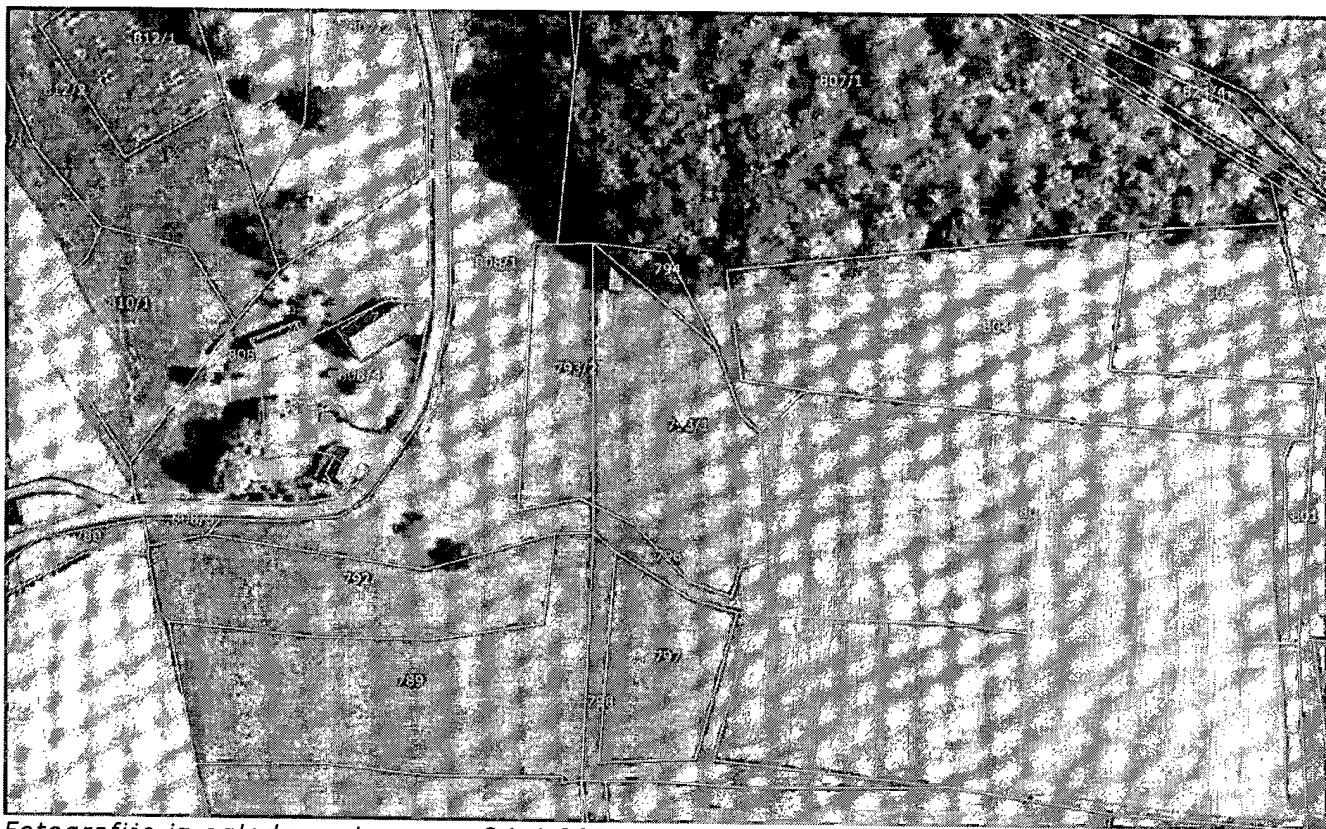
4.1. Opis stanja in lokacija parcele ter ugotovitve na terenu:

Obravnavana nepremičnina se nahaja v gričevnatem območju Korpule, Šmarje pri Jelšah z dostopom po vaški cesti. Zemljišča so v naravi pašni travniki in njivaki so intenzivno obdelani za namen kmetovanja. Skupna površina kmetijskih zemljišč znaša 24.297 m². Lastnik Celotne kmetije je Roman Grobin 1/1. Ukvarjajo se z zivinorejsko proizvodnjo.



Vse nepremičnine v dejanskem stanju predstavljajo obdelane kmetijske površine za intenzivno kmetijsko proizvodnjo. Na zgornjem delu travnih površin, ki so v manjšem naklonu je vidna manjša vodna erozija. Njivske površine so v nadaljevanju travnih površin, vse v enem kompleksu. Njive so v ravninskem delu in

An aerial photograph showing a rural landscape. A winding road or path runs diagonally across the frame. To the left of the road, there is a small cluster of buildings, possibly a farm or a small village. The surrounding area is mostly open fields or agricultural land, with some darker patches that could be trees or water. The image has a grainy, high-contrast appearance, typical of older aerial photography.



fotografirane iz ogleda na terenu z 24.4.2023



Nepremičnina ima po vpogledu v prostorski občinski plan Občine Šmarje pri Jelšah namensko rabo:

- **Povšine podeželskega naselja najboljša kmetijska zemljišča.**

Cenitev je opravljena na podlagi zemljiškoknjižnega izpiskov, podatkov GURS-a, podatkov UE Šmarje pri Jelšah ter v uvodu navedenih strokovnih podlag (GERK, aeroposnetki, googl maps, GURS, MKO) in ogleda na terenu na podlagi česa smo si z cenilko razdelili del nepremičnine parc.štev.875/1 z gradbeno cenilko.

5. DEFINICIJA TRŽNEGA NAČINA VREDNOTENJA:

5.1.Tržna vrednost

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

- Motivacija kupca in prodajalca je podobna,
- Obe strani sta dobro obveščeni in vsaka deluje v skladu s svojimi najboljšimi interesi,
- Dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču,
- Plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom,
- Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih za vrsto posesti na tem območju,
- Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije;

6. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:

Osnovne tržne metode vrednotenja nepremičnin so stroškovna metoda, metoda primerljivih prodaj in metoda donosa.

V cenitvi bom uporabil naslednji dve metodi:

- **dohodkovno metodo** - osnovna vrednost zemljišča (proizvodnja na m²) je podana glede na kolobar – za vsa kmetijska zemljišča;
- **metodo primerljivih prodaj** – vrednost se določi na osnovi opravljenih transakcij za podobne nepremičnine v bližini ocenitvene nepremičnine; uporabim za korekcijski faktor (oglasna deska UE Šmarje pri Jelšah) - za vsa kmetijska zemljišča;

6.1 Dohodkovna metoda:

Za oceno vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda bom izbrala in uporabiala dohodkovno metodo ocenjevanja, ki poleg kvalitete zemljišča upošteva tudi tržne ekonomske vplive: prometni položaj, lego, možnost uporabe mehanizacije in možnost trženja proizvodnje, kot so opredeljeni v zgoraj navedeni enotni metodologiji.

Osnove za cenitev vrednosti kmetijskega zemljišča so tržne cene, stroški in količina pridelkov dosežena na najboljših njivah pri optimalni tehnologiji in povprečnem krajevno značilnem setvenem kolobarju z upoštevanjem kriterijev iz Kataloga kalkulacij kmetijske svetovalne službe, ki se uporabi primerjalno in korigira glede na katastrske podatke, dejansko rabo in kvaliteto zemljišča.

Pri metodi donosa ali dohodkovni metodi se oblikuje indikacijska vrednost ocenjevane posesti tako, da se spremeni načrtovani dobiček v sedanjo vrednost.

6.1.1 Vrednost proizvodnje na m²

- določena je skladno s 5. čl. Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda na podlagi usklajenega širšega krajevno značilnega kolobarja, povprečnih pridelkov in veljavnih cen kmetijskih pridelkov in **smernic SICKmet**;

Okrožno sodišče Celje - gričevnat predel						max točk	95	
kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ. dohod.	RČ čisti dob.	
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,17	0,7	0,35	0,042	0,69	0,029	0,013	0,004
naknadni posevki.*	0,17	2,8	0,06	0,029	0,70	0,020	0,009	0,003
koruza	0,28	0,8	0,31	0,069	0,86	0,060	0,010	0,003

vrtnine	0,05	3	0,45	0,068	0,75	0,051	0,017	0,005
krompir	0,2	3,3	0,4	0,264	0,73	0,193	0,071	0,021
oljnice	0	0	0,65	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,3	4	0,06	0,072	0,56	0,040	0,032	0,010
subvencija	1	0	0,038	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
SKUPAJ	1			0,581		0,392	0,189	0,057
Skupaj za 100 bon.točk				0,612		0,413	0,199	0,060

Preglednica št. 1 – kolobar za leto 2023

Vir.: Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Izračun vrednosti kmetijskih zemljišč je narejen na podlagi gornjega kolobarja.

6.2. Vpliv ekonomskih dejavnikov

Osnovna vrednost zemljišča se na osnovi ekonomskih dejavnikov (prometni položaj zemljišča, tržnost kmetije, možnost uporabe mehanizacije...) v skladu s 7. členom metodologije lahko poveča za največ **50%** in zmanjša za **-50%** oz. za vrtove **+100%**.

Vse ocenjene nepremičnine tvorijo zaokroženo celoto in ležijo na sočni legi, dober dostop, zato sem osnovno vrednost celotnega kmetijskega zemljišča na osnovi ekonomskih dejavnikov (EKD) povečala za **50%** vrednosti zemljišč:

- prometni položaj zemljišč	10%
- parceli pravilne oblike v kompleksu)	10%
- tržnost zemljišča	10%
- možnost strojne obdelave	10%
- dostop do nepremičnin	10%
SKUPAJ:	50%

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P \cdot \check{c}d \cdot f.ekd \cdot bon.t.}{Pd}$$

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v €

P = površina parcel v m²

čd = čisti dobiček m² najboljšega zemljišča danega območja v €

f.ekd. = faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

p.d. = pričakovan doh.

6.3 Ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč po dohodkovni metodi s korekcijo metode primerljivih prodaj na ocenitvenem območju:

ELEMENTI ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ						
Dohodkovni način ocenjevanja						
Tržna vrednost kmet.zemljišča = Č.dohodek nj.1 *štev.točk*E.dej.*0,01/0,02*I						
Elementi za izračun: zemljišče 1.r.						
Proizvod.	stroški	Čisti doh.	Ek.dej.			index
0,612	0,413	0,060	0,50			1

k.o. 1200	parc.št.	Dejanska raba	pov.m ²	št.tč.	€/m ²	Vrednost €
	7931/1	Kmetijsko zemljišče	2.881	55	0,82	2.362,42
	875/1	Kmetijsko in zazidano	4752 2559	51	0,76	3.611,52
	880/1	Kmetijsko	4866	53	0,79	3.844,14
	880/2	kmetijsko	774	53	0,79	611,46
		kmetijsko				
Skupaj		kmetijsko	13.273			10.429,54

Vrednost kmetijskih zemljišč znaša:

10.429,54 €

7. ZAKLJUČEK:

- v cenitvi sem uporabila metodo Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti zemljišč do celote – (ur.l. SRS št. 10/87 in 30/89);
- smernice ocenjevanja SICKmet (I.2023);

8. IZJAVA OCENJEVALKE:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju IZJAVLJAM da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranska glede oseb, ki so udeleženi v postopku;
- plačilo za moje storitev v zvezi z izvedenskim mnenjem ali oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost

ocenjene vrednosti ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;

- sem osebno pregledala imetje nepremičnin, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;

9. OMEJITVENI POGOJI:

- posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben drug namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve cenilke;
- ocena velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu;

Zreče, 5.3.2023

CENILKA:

M. Cuk

