

## ZADEVA

### Cenitveno poročilo o tržni vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi I 158/2023

**Dolžnik:**

**Upnik:**

#### **PREDMET CENITVE PO SKLEPU :**

Nepremičnine v k.o. 1206 Ješovec

#### **ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI :**

Parcele št. \*40, \*41, 620/2, 620/5, 621/1, 624, 625/1, 625/3, 654/2, 654/4 in 654/5 vpisane v k.o. 1206 Ješovec

#### **NAMEN CENITVE:**

Ocenitev tržne vrednosti nepremičnin

#### **NAROČNIK CENITVE :**

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah – s sklepom okrajne sodnice Judite Bjelovučič Černoša

#### **LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE :**

Dolžnika v deležu 1/2

**OGLED NEPREMIČNIN :** dne 03.10.2024

#### **VREDNOST NA DAN**

20.10.2024 - delež 1/2 **4.733,39 EUR**

Vrednost po parceli razvidna iz tabele.

Cenilec :  
Robert Jeušnik



Po določilu sklepa I 162/2023 Okrajnega sodišča Šmarje pri Jelšah, sem opravil pregled cenitvene dokumentacije in se uskladal z imenovanima cenilcema gradbene in gozdarske stroke o delitvi obsega cenitve predmetne nepremičnine. Gozdarski cenilec je že predhodno sam opravil ogled, gradbena cenilka pa je izjavila, da bo kasneje sama opravila ogled. Ogled nepremičnine v k.o. 1206 Ješovec sem opravil dne 03.10.2024. Na ogledu lastnik ni bil prisoten, na nepremičnini se je v stanovanjski hiški nahajala starejša ženska, katere ime ne vem, saj se nisva mogla sporazumeti. Povedal sem ji, da bom ogledal parcele in jih poslikal.

## UGOTOVITVE :

Predmetne nepremičnine v k.o. Ješovec so v naravi delno stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče in delno gozdno zemljišče. Parceli št. \*40 in \*41 sta po namenski rabi v celoti stavbni zemljišči, parcela 620/2 je delno stavbna in delno kmetijska, parcele št. 620/5, 621/1, 625/1 so v celoti kmetijska zemljišča, parcela 625/3 pa je delno kmetijska in večinoma gozdna. Parcele 624, 654/2, 654/4 in 654/5 so v celoti gozdna zemljišča. Razdelitev deljenih parcel bo razvidna v tabeli. Stavbna zemljišča bo ocenila cenilka gradbene stroke, gozdna zemljišča pa cenilec gozdarske stroke.

Nepremičnine ležijo na lokaciji med naslovoma Kamenik 6 in Kamenik 15. Dostop do parcel je iz Šmarja pri Jelšah normalen po asfaltirani cesti, le zadnjih cca. 500 m je dostop po zelo strmi in slabi gozdni cesti, kar bo upoštevano v cenitvi.

Kmetijski del zemljiškega kompleksa predstavlja pašnike in ekstenzivne travnike, ki se zaraščajo in ležijo delno na zelo strmem terenu, kar bo v cenitvi tudi upoštevano.

## POPIS KMETIJSKIH PARCEL PO NAMENSKI RABI :

Slike nepremičnin v k.o. 1185 Pijovci









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

- Zakon o urejanju prostora ( ZUreP-3, Ur.list RS 199/21 )
- Zakon o kmetijskih zemljiščih ( Ur.l. RS 59/96, 36/03)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti ( MSOV) 2022 in druge strokovne standarde za področje ocenjevanja nepremičnin.
- Katalog kalkulacij (MKGP) – slovenski poslovno finančni standardi ( Ur. L. RS 56/2001)
- Smernice društva SICKS za ocenjevanje tržne vrednosti kmetijskih zemljišč za tekoče leto
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč UL 35/2008 in 47/2008

**Izračun tržne vrednosti zemljišč:**

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč bo izračunan na podlagi zgoraj navedenih predpisov in podlag, korigirano glede na dejanske cene, ki se dosega na predmetnem območju, preračunano po metodi čistih donosov in čistega dobička. Cenitev bo upoštevala dejansko stanje, lego zemljišča, dostop in lastnosti tal.

Osnovna vrednost zemljišča je podana glede na kolobar in bonitetne točke ocenjevanega zemljišča. Korekcija vrednosti je ocenjena glede na ekonomske in tržne dejavnike, ki vplivajo na tržno ceno kmetijskega zemljišča.

**Vrednost proizvodnje na m<sup>2</sup>:**

Določena je na podlagi usklajenega širšega krajevno značilnega kolobarja, povprečnih pridelkov in veljavnih cen kmetijskih pridelkov – katastrski okraj Celje, gričevnati predel za leto 2024.

**Vrednost kmetijskih zemljišč:**

Po metodi čistih donosov korigirano z ekonomskimi dejavniki za tržno vrednost zemljišč v prometu.

Upoštevani parametri za izračun kmetijskih zemljišč:

- čisti dobiček je 0,060 EUR/m<sup>2</sup>
- letna obrestna mera je 2 %, kar predstavlja čisti donos
- vpliv tržnosti zaradi stanja v naravi in ekonomskih dejavnikov ( način koriščenja, dostop, velikost, oblika parcele) in zaradi lokacije– ocenjujem skupaj s faktorjem 1,2



ROBERT JEUŠNIK, univ.dipl.inž.kmetijstva sodno zapriseženi cenilec kmetijske stroke
--

Izračun : Čisti dohodek x površina v m<sup>2</sup> x št.točk/100 x faktor vpliva tržnosti / obrestno mero

OČENJENA VREDNOST LASTNIŠKEGA DELEŽA OBRAVNAVANIH KM.  
ZEMLJIŠČ DOLŽNIKA (  $\frac{1}{2}$  ) NA DAN CENITVE JE 4.733,39 EUR.

**Vrednost po posamezni predmetni parceli je razvidna iz tabele.**

**Prodaja po delih po moji oceni ni smotrna in tudi prodaja po parcelah po oceni ne bi dosegala višje cene.**

CENILEC :  
Robert Jeušnik, univ.dipl.inž.

## Priloga – obravnavane parcele

