

**CRIMINAL SOURCE -** [REDACTED] FBI FILE NO. [REDACTED]

**Prejeto:**

~~neposredno~~ - po pošti (nevarno sporočeno) - po e-pošti

y ..... izvoditi s (z) ..... nadpis: s/z ..... (1999)

## Nepremičnine v k.o. 1198<sup>III</sup> Plat

30 -12- 2020

I 307/2019 in VL 79661/2020

Pooblastilo JE - NI prilozenc.

Poslano po pošti priporočeno na recepciji pri

OKRAJNO SODIŠČE V

Pisanje je taksirano s iz: . . . . . - 10

ŠMARJU PRI JELŠAH

## LASTNIKI NEPREMIČNIN

	<b>Priimek in ime</b>	<b>Naslov</b>	<b>Delež</b>
1.	Damjana Šket	Gabrice 10, 3250 Rogaška Slatina	1/1

**ZEMLJIŠKO KNJIŽNI  
PODATKI:**

**Parcela št. 433-del  
vpisana pri k.o. 1198 Plat**

## CENILEC:

**LAVRE VIKTOR**  
Stalno zadržani sodni cenilec in  
izvedenec kmetijske stroke

NAMEN CENITVE:

## Ocenitev tržne vrednosti

## OGLED IN POSNETEK NA KRAJU SAMEM:

23. 12. 2020

## VREDNOST NA DAN

**1.485,78 €**

28. 12. 2020

Šentjur, 28. 12. 2020

Izvedeno in centru  
Lavre, Viktor



Po določilu sklepa I 307/2019 in sklepa VL 79661/2020 sem opravil pregled cenitvene dokumentacije, se uskladi s cenilko gradbene stroke ga. Heleno Colarič Pritekelj za skupni terenski ogled nepremičnin, katere so predmet izvržbe.

Terenski ogled nepremičnin parc. št. 433, k.o. 1198 Plat, sva v sodelovanju moža dolžnice g. Zvonkota Šket opravila, dne 23. 12. 2020 s pričetkom ob 12. uri.

## **U G O T O V I T V E:**

*Predmetne nepremičnine parc. št. 433-del v k.o. 1198 Plat so v naravi v izmeri 228m<sup>2</sup> stavbno zemljišče in izmeri 1585m<sup>2</sup> kmetijsko zemljišče.*

*Parcela je ozka, pravokotne oblike in se strmo nagiba proti jugu.*

*Na vzhodnem delu parcele ob zahodnem robu krajevne makadamske ceste*

*Gabrce – Kamence je stavbno zemljišče s stanovanjsko hišo Gabrce 10.*

*Stavbni del nepremičnin bo ocenila cenilka gradbene stroke ga. Helena Colarič Pritekelj.*

*Kmetijski del parcele se strmo nagiba proti jugu, je močno razgiban in je v naravi delno ekstenzivni travnik, delno travniški sadovnjak.*

*Mešano sadno drevje je izven sortnega izbora in ni oskrbovano, zato ni predmet cenitve.*

*Do kmetijskega dela parcele ni urejenega dovoza.*

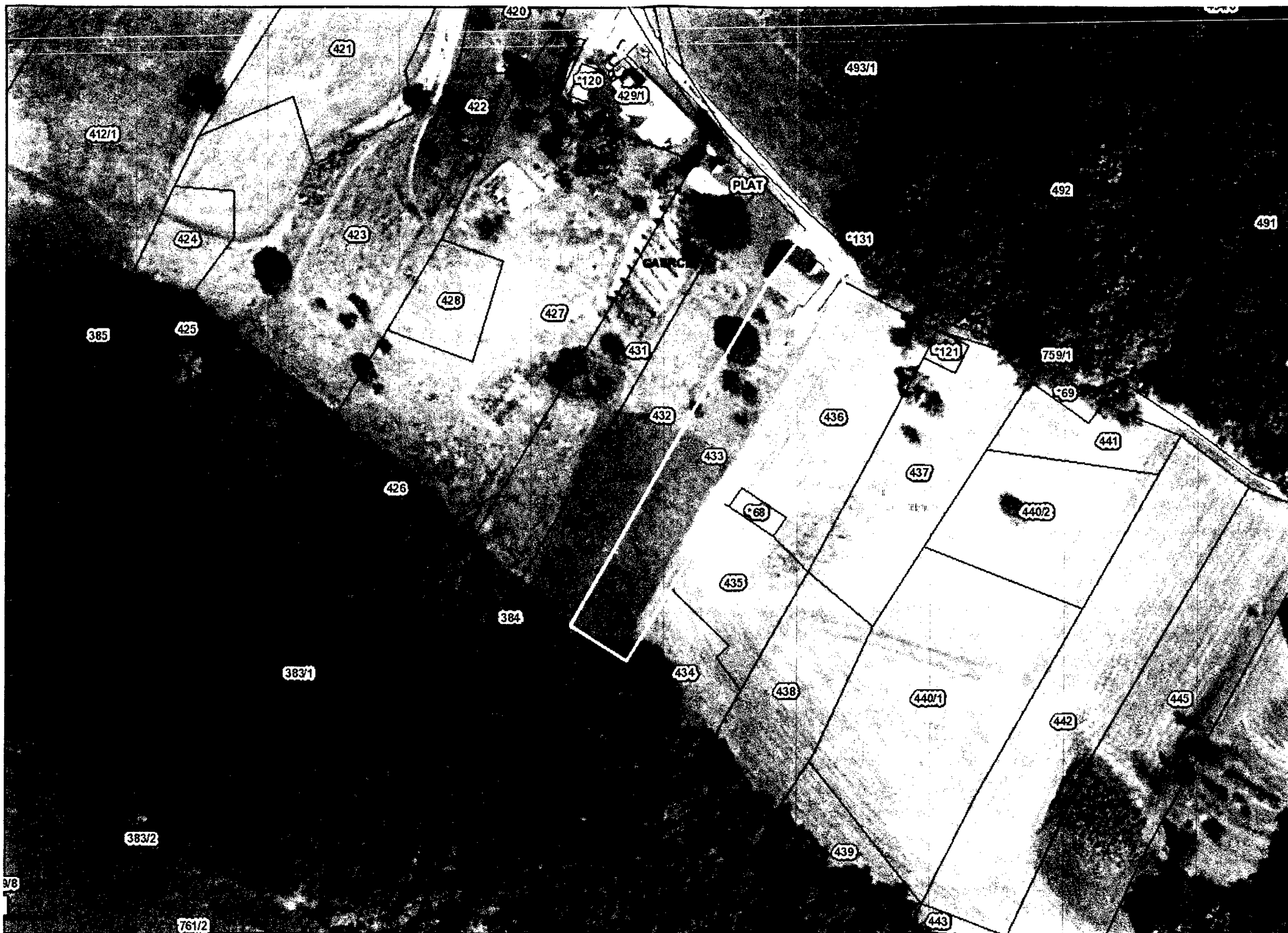
*Zaradi razgibanosti, strme lege in neurejenega dovoza je obdelava kmetijskega dela parcele močno ovirana.*

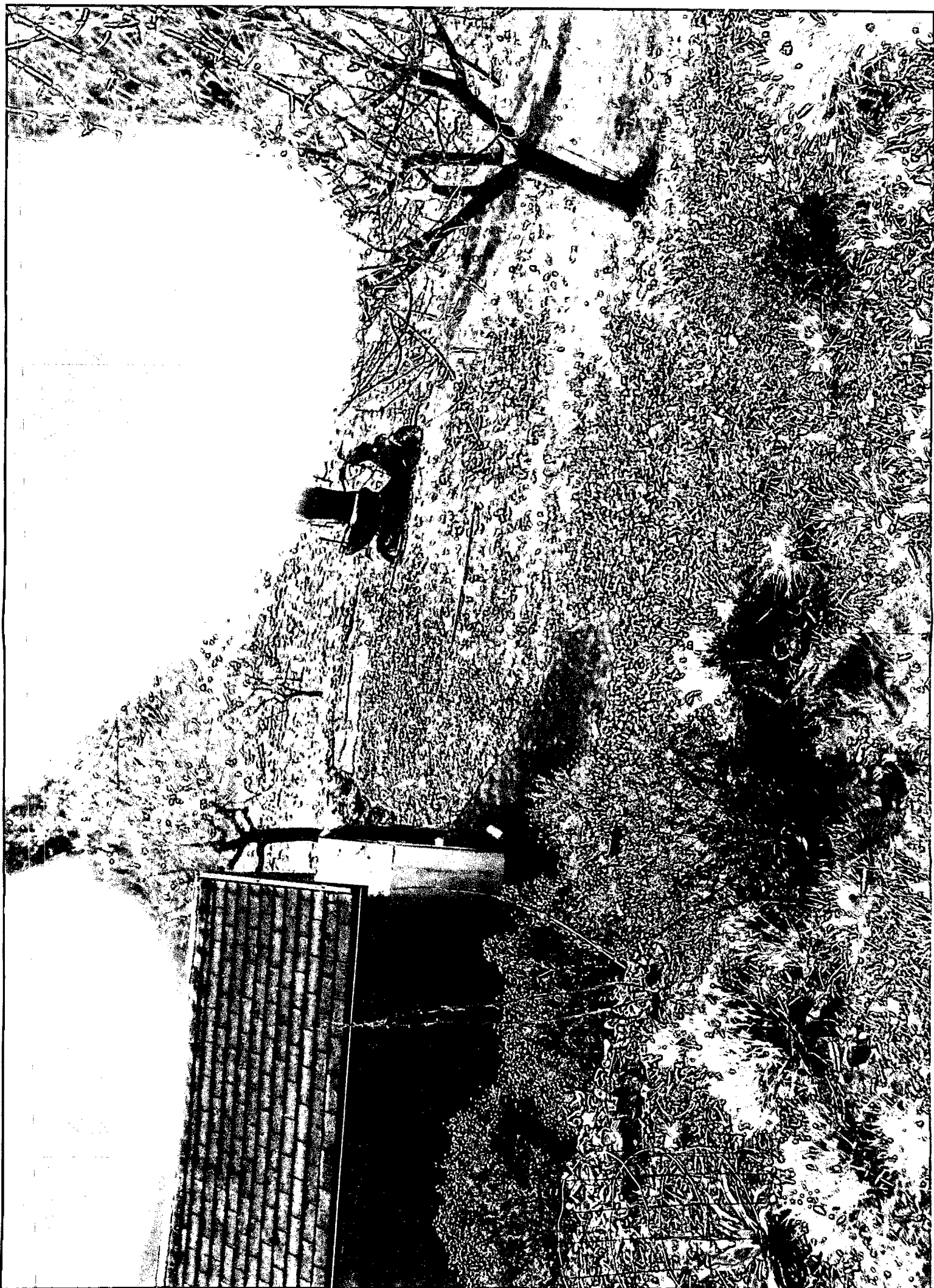
*Primerljive cene kmetijskih zemljišč so pridobljene iz lastnega arhiva.*

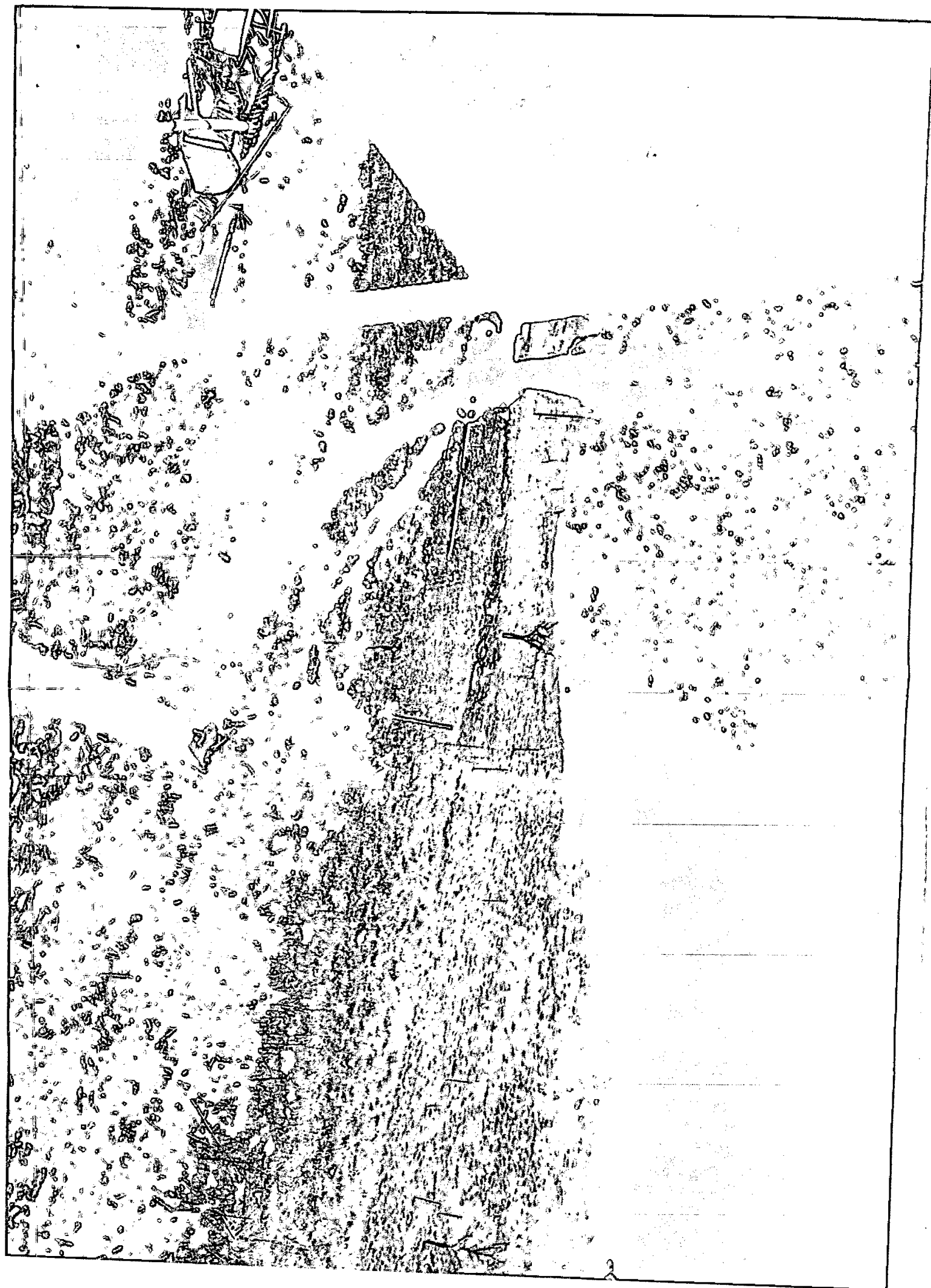
*Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc. št. 363/2 del v k.o. 1125 Ostrožno z dne 1. 9. 2020.*

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

- *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 standardi Ur. list RS (56/2011)*
- *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 hriboviti 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 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 zemljišč so pridobljene iz lastnega arhiva. 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.*

### ***Vrednost proizvodnje na m2:***

*Katastrski okraj Celje hribovit 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				<b>0,4737</b>		<b>0,2919</b>	<b>0,1818</b>	<b>0,0545</b>

Izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč 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 m<sup>2</sup>

čd = čisti dobiček na m<sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v EUR

pd = predviden donos v %

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

f. ekd = faktor ekonomskih dejavnikov

### **Upoštevani parametri za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč:**

- čisti dobiček na kmetiji = 0,0545 €/m<sup>2</sup>
- 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 0,8

### **Izračun tržne vrednosti:**

#### **1. Nepremičnine v k.o. 1198 Plat**

Št. parc.	Vrsta rabe	Pov. m <sup>2</sup>	Čisti dobiček €/m <sup>2</sup>	f. ekd	Bon. t.	Pd %	Tržna vrednost €
433-del	Eks.tr.sad.	1.585	0,0545	0,8	43	2,0	1.485,78

Tržna vrednost nepremičnin parc. št. 433-del v k.o. 1198 Plat v izmeri 1.585m<sup>2</sup> je **1.485,78€**

Prodaja po delih ni možna.

S prodajo po delih ni mogoče doseči višje cene.

