

CENITVENO POROČILO - II

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 1177 Dobovec in
k.o. 1176 Trlično

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V
ŠMARJU PRI JELŠAH

ZEMLJIŠKO KNJIŽNI
PODATKI:

1) Parcele št. 568/2, 606, 608, 643, 644,
645/1, 645/2, 648, 649, 651/3, 651/4,
651/5, vse vpisane pri k.o. 1177 Dobovec
2) Parcele št. *100/1, 107, 108, 109, 110,
111, 112, 481/2, 481/3, 481/4, 1018/1,
1018/2 in 1021, vse vpisane pri k.o. 1176
Trlično

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

NAMEN CENITVE: Ocenitev tržne vrednosti

OGLED IN POSNETEK NA
KRAJU SAMEM:

14. 7. 2021

VREDNOST NA DAN

45.685,21 €

19. 7. 2021 - Delež 1/1

VREDNOST NA DAN

22.842,61 €

19. 7. 2021 - Delež 1/2

Šentjur, 1. 2. 2021

Izvedenec in cenilec
Lavre Viktor

Po določilu sklepa I 113/2015 sem dne 14. 7. 2021 opravil terenski ogled nepremičnin: 1) Parcele št. 568/2, 606, 608, 643, 644, 645/1, 645/2, 648, 649, 651/3, 651/4, 651/5, vse vpisane pri k.o. 1177 Dobovec
2) Parcele št. *100/1, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 481/2, 481/3, 481/4, 1018/1, 1018/2 in 1021, vse vpisane pri k.o. 1176 Trlično

U G O T O V I T V E:

Predmetne nepremičnine so kmetijska zemljišča, gozd in stavbna zemljišča s stavbišči. Kmetijska zemljišča so razdrobljena na več kompleksov, kateri so raztreseni in ležijo na območju naselij Dobovec pri Rogatcu, Trlično in Lok nad Dobovcem.

Po prostorsko ureditvenih načrtih se namenska raba parcel ne v celoti ujema z dejanskim stanjem kultur v naravi.

Zemljiški kompleks, sestojč s parcel 568/2, 606 in 608 leži cca. 400m severovzhodno od objektov domačije Cesarjevih v Dobovcu. Parceli št. 568/2 in 608 so ograjeni z ograjo električnega pastirja in so v naravi ekstenzivni pašnik. Zemljišče je razgibano in se precej strmo nagiba proti jugu. Strojna obdelava je ovirana.

Parcela št. 606 k.o. 1177 Dobovec je po prostorskem načrtu stavbno zemljišče ki je v naravi mešan listnat gozd.

Zemljiški kompleks sestojč iz parcel št. 643, 644 in 645/2 leži med železniško progo Rogatec – Dobovec in strugo Sotle na južni strani poslopij domačine Cesarjevih. Zemljiški kompleks se koristi kot ekstenzivni pašnik. Dostopen je po neutrjeni poljski cesti.

*Zemljiški kompleks sestojč iz parcel št. *100/1, 107, 108, 109, 110, 111 in 112 v k.o. 1176 Trlično leži na strmem močno razgibanem vinogradniškem območju Trlično cca. 140m severozahodno nad domačijo Trlično št. 1.*

Zemljiški kompleks ni obdelan. Vzhodni del kompleksa je plazovit pašnik. Na osrednjem delu kompleksa je nad 30 let star neoskrbovan in dotrajan nasad vinograda na leseno žični opori. Dostop do kompleksa je po gramozirani kolovozni cesti.

Parc. št. 1018/2 v k.o. 1176 Trlično je v naravi pašnik, ki leži na južni strani domačije Lok pri Dobovcu št. 8.

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 2021*

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				0,4737		0,2919	0,1818	0,0545

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

TRŽNA VREDNOST KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

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

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. 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 0,5, 1,0 in 1,3.

POPIS PARCEL PO NAMENSKI RABI**1) Nepremičnine v k.o. 1177 Dobovec**

<i>Parc. št.</i>	<i>Skupaj izmera [m²]</i>	<i>Stavbno zemljišče [m²]</i>	<i>Gozd [m²]</i>	<i>Kmetijsko zemljišče [m²]</i>
568/2	1607	/	/	1607
606	912	/	912	/
608	1178	/	/	1178
643	2079	/	/	2079
644	1687	/	/	1687
645/1	596	596	/	/
645/2	5369	/	/	5369
648	267	267	/	/
649	1525	1525	/	/
651/3	29	29	/	/
651/4	60	60	/	/
651/5	2805	2805	/	/

2) Nepremičnine v k.o. 1176 Trlično

<i>Parc. št.</i>	<i>Skupaj izmera [m2]</i>	<i>Stavbno zemljišče [m2]</i>	<i>Gozd [m2]</i>	<i>Kmetijsko zemljišče [m2]</i>
*100/1	22	/	/	22
107	119	/	/	119
108	1427	/	/	1427
109	1649	/	/	1649
110	734	/	/	734
111	1025	/	/	1025
112	65	/	/	65
481/2	6639	/	6639	/
481/3	2618	/	2618	/
481/4	7940	/	7940	/
1018/1	3191	/	3191	/
1018/2	1903	/	/	1903
1021	5723	/	5723	/

Izračun tržne vrednosti:

1. Nepremičnine v k.o. 1177 Dobovec

<i>Št. parc.</i>	<i>Vrsta rabe</i>	<i>Pov. m2</i>	<i>Čisti dobiček €/m2</i>	<i>f. ekd</i>	<i>Bon. t.</i>	<i>Pd %</i>	<i>Tržna vrednost €</i>
568/2	Travnik	1607	0,0545	1,0	47	2,0	2.058,17
608	Travnik	11178	0,0545	1,0	43	2,0	13.097,82
643	Travnik	2079	0,0545	1,3	65	2,0	4.787,16
644	Travnik	1687	0,0545	1,3	76	2,0	4.541,91
645/2	Travnik	5349	0,0545	1,3	76	2,0	18.791,45
SKUPAJ	-	21920	0,0545	-	-	-	43.276,51

Tržna vrednost nepremičnin parc. št. 568/2, 608, 643, 644 in 645/2, vse vpisane pri k.o. 1177 Dobovec v skupni izmeri 21.920m2 je 43.276,51€.

2. Nepremičnine v k.o. 1176 Trlično

Št. parc.	Vrsta rabe	Pov. m ²	Čisti dobiček €/m ²	f. ekd	Bon. t.	Pd %	Tržna vrednost €
*100/1	Vinograd	22	0,0545	0,5	(7) 19	2,0	5,70
107	Pašnik	119	0,0545	0,5	25	2,0	40,53
108	Vinograd	1427	0,0545	0,5	25	2,0	486,07
109	Vinograd	1649	0,0545	0,5	19	2,0	426,88
110	Pašnik	734	0,0545	0,5	43	2,0	430,03
111	Pašnik	1025	0,0545	0,5	25	2,0	349,14
112	Pašnik	65	0,0545	0,5	25	2,0	22,14
1018/2	Pašnik	1903	0,0545	0,5	25	2,0	648,21
SKUPAJ	-	6944	-	-	-	-	2.408,70

Tržna vrednost nepremičnin parc. št. *100/1, 107, 108, 109, 110, 11, 112 in 1018/2, vse vpisane pri k.o. 1176 Trlično v skupni izmeri 6.94m² je 2.408,70€.

Skupaj 1+2: izmera 28.864m², tržna vrednost 45.685,21€.

Tržna vrednost nerazdelnega deleža v naravi nepremičnin parc. št. 568/2, 608, 643, 644 in 645/2 v k.o. 1177 Dobovec in nepremičnin parc. št. *100/1, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 1018/2 v k.o. 1176 Trlično v skupni izmeri 28.864m² je 45.685,21€.

Tržna vrednost ½ nerazdelnega deleža predmetnih nepremičnin v naravi v skupni izmeri 28.864m² je 22.842,61€.

Prodaja po zemljiških kompleksih je možna.
S prodajo po delih ni možno doseči višje cene.

Izvedenec in cenilec
Lavre Viktor ing.