



OKRAJNO SODIŠČE V ŠMARJU PRI JELŠAH

Prejeto:

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

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

CENITVENO POROČILO

dne:

14-10-2021

Pooblastilo JE - NI priloženo.

Poslano po pošti priporočeno na recept dne:

12.10.21

št. R

Pisanje je taksirano s(z) EUR.

Podpis pristojne sodne osebe:

PREDMET CENITVE:

Nepremičnine v k.o. 1179 Tržišče

k.o. 1195 Rjavica

VL 119311/2019, I 13/2021, VL 11598/2021,

I 12/2021

NAROČNIK CENITVE:

OKRAJNO SODIŠČE V

ŠMARJE PRI JELŠAH

ZEMLJIŠKO KNJIŽNI

PODATKI:

1. Parc. št. 672/5 v k.o. 1179 Tržišče

2. Parc. št. 246 in 274 v k.o. 1195 Rjavica

CENILEC:

LAVRE VIKTOR

Stalno zapriseženi sodni cenilec in

izvedenec kmetijske stroke

NAMEN CENITVE:

Ocenitev tržne vrednosti

OGLED IN POSNETEK NA

KRAJU SAMEM:

21. 9. 2021

VREDNOST NA DAN

11. 10. 2021

= 9440,27€

Šentjur, 11. 10. 2021



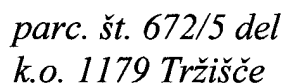
Po določilu sklepa VL 119311/2019, I 13/2021, VL 11598/2021 in I 12/2021 sem opravil pregled cenitvene dokumentacije dne, se uskladal z imenovano cenilko gradbene stroke go. Zdenko Kos in v njeni prisotnosti opravil terenski ogled predmetnih nepremičnin parc. št. 670/3, 672/4, 672/5, 672/6 in 987, vse vpisane pri k.o. 1179 Tržišče.

Po GSM dogovoru sem terenski ogled nepremičnin parc. št. 246 in 274, obe vpisane pri k.o. 1195 Rjavica opravil sam.

U G O T O V I T V E:

Predmetne nepremičnine so v naravi kmetijska in stavbna zemljišča s poslovnimi prostori.

- 1. Nepremičnine parc. št. 670/3, 672/4, 672/5, 672/6 in 987 so združene v kompleks nepravilne oblike s poslovnimi objekti in pomožnimi prostori Tržišče 36A, 3250 Rogaška Slatina. Severni rob parcele št. 672/5 je v izmeri 244m² kmetijsko zemljišče. Kmetijski del zemljišča ni obdelan, na katerem je neoskrbovano sadno drevje in okrasno grmičevje. Sadna drevesa so se posušila.*
- 2. Parcele št. 246 in 274, obe vpisane pri k.o. 1195 Rjavica so razdeljene na dva kompleksa in ležijo v sklopu večjega kmetijskega kompleksa na vzhodni strani domačije Rjavica 12, 3250 Rogaška Slatina.*
 - a) Parcela št. 246 je nepravilne oblike in je v naravi ekstenzivni travnik, ki ga ob gozdnem robu zarašča listnata gozdna zarast. Parcela je precej razgibana in se nagiba proti jugu in zahodu. Dostop do parcele je po zatravljeni poljski cesti.*
 - b) Parcela št. 274 je ozek njivski pas, na kateri je posevek koruze. Zemljišče se blago nagiba proti jugu. Dostopna je po medkrajevni asfaltni cesti Tržišče – Rjavica na južni strani parcele.*



Year	Percentage of total population in the labor force
1950	95
1951	94
1952	93
1953	92
1954	91
1955	90
1956	89
1957	88
1958	87
1959	86
1960	85
1961	84
1962	83
1963	82
1964	81
1965	80
1966	79
1967	78
1968	77
1969	76
1970	75



- *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 ravninski teren za leto 2021*

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.

Primerljiva ocena kmetijskih zemljišč parc. št. 635 in 637 v k.o. 1209 Koretno dne 17. 8. 2021 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 ravninski predel:

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni + fiksni str.		RČ. dohod.	RČ. čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strnine)	0,2500	0,8000	0,1810	0,0362	0,6900	0,0250	0,0112	0,0034
naknadni posevki	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,1000	0,1700	0,0561	0,8600	0,0482	0,0079	0,0024
vrtnine	0,1000	3,8000	0,3100	0,1178	0,7500	0,0884	0,0295	0,0088
krompir	0,2500	2,8000	0,3500	0,3325	0,7300	0,2427	0,0898	0,0269
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,1000	1,2000	0,1100	0,0132	0,5600	0,0074	0,0058	0,0017
subvencije	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
skupaj	1,0000			0,6324		0,4180	0,2144	0,0643
skupaj za 100 bon. točk				0,6657		0,4400	0,2257	0,0677

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. ekd = faktor ekonomskih dejavnikov

Upoštevani parametri za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč:

- čisti dobiček na kmetiji = 0,0677 €/m²
- predviden donos = 1,0% in 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 0,7 1,5 in 2,0.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

1. Nepremičnine v k.o. 1179 Tržišče

Št. parc.	Vrsta rabe	Pov. m ²	Čisti dobiček €/m ²	f. ekd	Bon. t.	Pd %	Tržna vrednost €
672/5 del	Eks. sad. - zelenica	244	0,0677	2,0	25	1,0	825,94

Izračunana tržna vrednost kmetijskega zemljišča parc. št. 672/5 del, vpisana v k.o. 1179 Tržišče v skupni izmeri **244 m²** je **825,94€**.

2. Nepremičnine v k.o. 1195 Rjavica

Št. parc.	Vrsta rabe	Pov. m2	Čisti dobiček €/m2	f. ekd	Bon. t.	Pd %	Tržna vrednost €
246	Eks. travnik	1241	0,0677	0,7	50	2,0	1.470,28
274	Njiva	4690	0,0677	1,5	30	2,0	7.144,05
SKUPAJ	-/-	5931	-/-	-/-	-/-	-/-	8.614,33

Izračunana tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc. št. 246 in 274, obe vpisane v k.o. 1195 Rjavica v skupni izmeri **5931 m2** je **8.614,33€**.

SKUPAJ 1+2 izmera 6175 m2 je tržna vrednost 9.440,27€.

Prodaja po delih je možna.

S prodajo po delih ni možno doseči višje cene.

