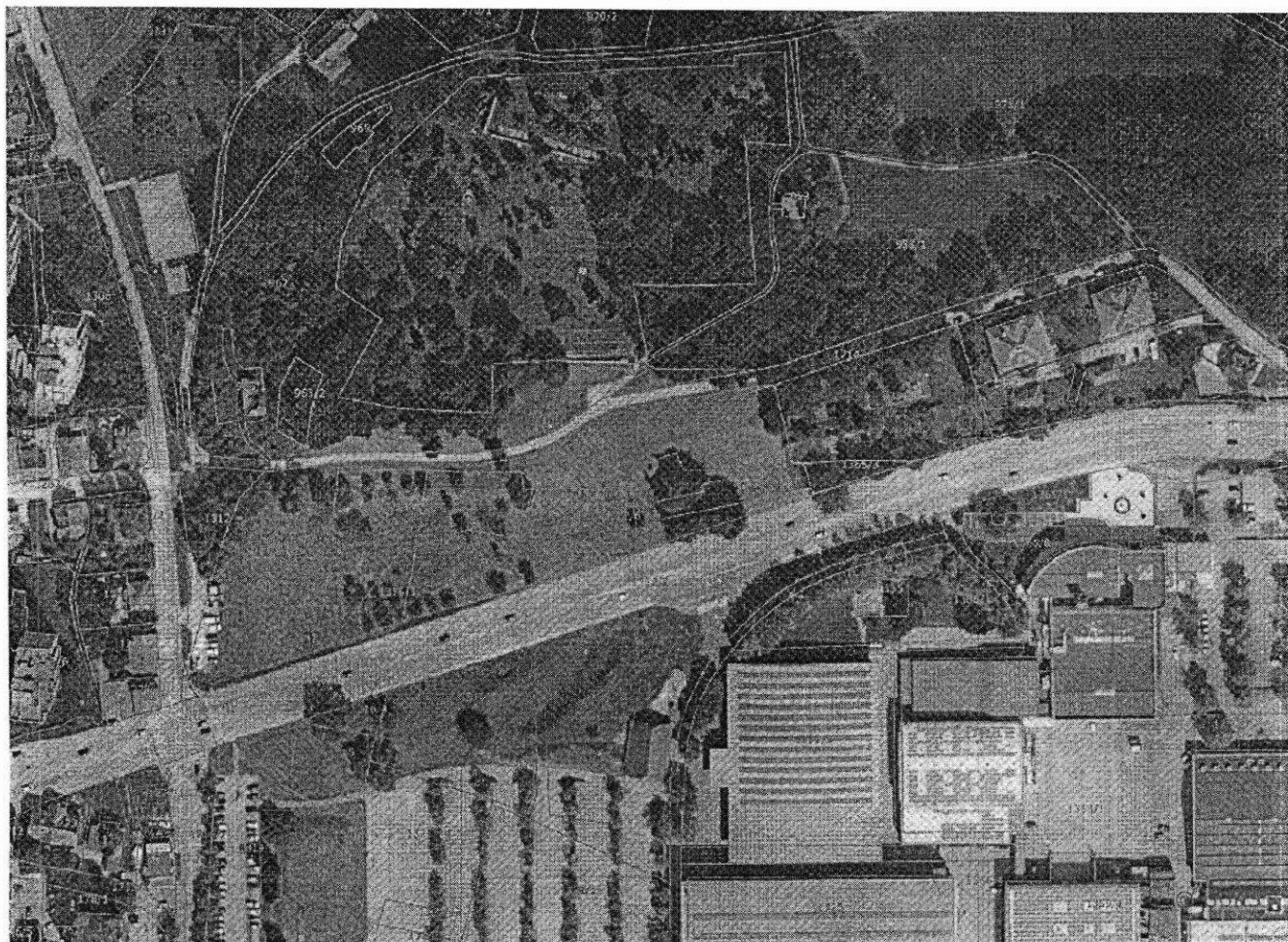




VS0168435702

CENILNO POROČILO

**Ocenitev tržne vrednosti kmetijskih nepremičnin v
k.o. 1074 Spodnja Hudinja**



1. SPLOŠNI PODATKI:

Naročnik naloge: **RS, OKRAJNO SODIŠČE V CELJU**
Zadeva: **0052 VL 113334/2019**
Pristop **VL 106480/2020**
VL 49286/2021
I 279/2021
Ljubljanska cesta 1/A
3000 Celje

Izvajalec naloge: _____ **univ.dipl.ing, sodna cenilka za kmetijstvo,**

Naslov naloge: **Ocenitev tržne vrednosti kmetijskih nepremičnin idealnega
deleža v k.o. 1074 Spodnja Hudinja**

Predmet cenitve: **Ocenitev tržne vrednosti nepremičnin del parc.št.: 1365/3 (ID 2250862),1367 (ID 2755486),1368 (ID5106291)**

Podatki o vrstah rabe in velikosti parcel k.o.1074 Spodnja Hudinja :
(podatki pridobljeni iz www.prostor.si)

Št. parcele	Površina [m ²]	Vrsta dejanske rabe	b.t.	ID parcele
1365/3	275	Kmetijsko zemljišče	79	ID 2250862
1368	1812	Kmetijsko zemljišče	79	ID 5106291
1367	1362	Kmetijsko zemljišče	79	ID2755486
SKUPAJ:	1321 m2			

Podatki o lastniku parcel:
(podatki iz ZK)

Priimek in ime/Naziv	Naslov	Delež lastništva
		1/6

Ogled nepremičnin:23.8.2022

Datum cenitve: 26.08.2022

2. NAMEN IZDELAVE CENITVENEGA POROČILA

Okrajno sodišče v Celju, Izvršilni oddelek, v izvršilni zadevi 0052 VL 113334/2019,Pristop VL 106480/2020, VI 49286/2021,I279/2021 sem izvedla cenitev kmetijskih zemljišč.

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** (2020-21);
- Povprečni kolobar, razširjen s stroški, pokritjem, amortizacijo in dohodkom sestavljen ob upoštevanju priporočil Združenja Sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenija za obdobje leto 2020;
- **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, 2021);
- 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 Celje;
- http://www.upravneenote.gov.si/celje/javne_objave/
- Vpogled v prostorski portal **Občine za Občino Celje z dne 25.8.2022** ;
- <http://rkq.gov.si/GERK/>;

4. KATASTRSKI PODATKI IN TEHNIČNI OPIS

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

Vsa kmetijska zemljišča so v naravi travnik, ki se nahaja ob glavni cesti nasproti Hale Golovec in predstavljajo zeleni pas, med glavno cesto spodaj (Dečkovo cesto) in zgornjo potjo na staro pokopališče na Golovcu. Zemljišča so v nekoliko nagnjenem terenu . Dostop je možen iz glavne ceste ali po zgornji poti (cesti) , ki se nahaja nad kompleksom teh zemljišč. Zemljišča so vzdrževana kot travinje in opredeljena v območju drugih zemljišč.





Fotografije iz ogleda na terenu z dne 23.8.2022

Posredovane na dodatnem listu:

Nepremičnina ima po vpogledu v prostorski občinski plan Občine Celje

Namenska raba : območja drugih zemljišč

Cenitev je opravljena na podlagi zemljiškoknjižnega izpiskov, podatkov GURS-a, podatkov UE Celje ter v uvodu navedenih strokovnih podlag (GERK, aeroposnetki, googl maps, GURS, MKO) in ogleda na terenu.

Vse parcele so v k.o.1074 Spodnja Hudinja :

Parc.št.	m2			
		raba	Bonit.točke	zk
1367	1362	kmet .zemlj.	79	ID2755486
1368	1812	kmet.zemlj.	79	ID 5106291
1365/3	275	Kmet.zemlj.	79	ID2250862

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 uporabila 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 Celje) - za vsa kmetijska zemljišča;

6.1 Dohodkovna metoda:

Za oceno vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda bom izbrala in uporabila 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:							
Kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ. dohod.	RČ čisti doh.
Kultura	%	kg/m ²	€/kg	€	%	€/m ²	€/m ²
Pšenica (strnine)	17	0,70	0,1810	0,0215	69%	0,0149	0,0067
naknadni posevki	17% strnin	2,80	0,0120	0,0057	70%	0,0040	0,0017
Koruza	28	0,80	0,170	0,0381	86%	0,0327	0,0053
zelje-vrtnine	5	3,00	0,310	0,0465	75%	0,0349	0,0116
krompir	20	3,30	0,350	0,2310	73%	0,1686	0,0624
oljnice	0	0,00	0,450	0,000	76%	0,000	0,000
TDM	30	1,20	0,110	0,0396	56%	0,0222	0,0174
Subvencija	100	0,00	0,067	0,0676	00%	0,000	0,0676
Skupaj	100			0,4737		0,2919	0,1818

Preglednica št. 1

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 pomanjša za **-50%** oz. za vrtove **+100%**.

Vse ocenjene nepremičnine tvorijo zaokroženo celoto in ležijo na sončni legi, v bližini je urejena javne infrastrukture, cesta itd., zato sem osnovno vrednost celotnega kmetijskega zemljišča na osnovi ekonomskih dejavnikov (EKD) povečala za **40%** vrednosti zemljišč:

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{\text{čd} * \text{f.ekd} * \text{bon.t.} * 0,01}{p.d}$$

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.=pričakovani donos

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
0.4737	0,2919	0,0545	0,80			1
1074k.o Spodnja Hudinja	parc.št.	Dejanska raba	pov.m ²	št.tč.	€/m ²	Vrednost €
	1365/3	Kmetijsko zemljišče	275	79	1,7	467
	1367	Kmetijsko zemljišče	1362	79	1,7	2.315,4
	1368	Kmetijsko zemljišče	1812	79	1,7	3.080,4
SKUPAJ:			3.449			5.862€

Vrednost kmetijskih zemljišč skupaj znaša:

5.862 Eur 1/6 = 977 Eur

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 SIC Kmet (2020-2021);

8. IZJAVA OCENJEVALCA:

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 pristranski glede oseb, ki so udeleženi v postopku;
- plačilo za mojo 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 cenilca;
- ocena velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu;

Cenilka,

Zreče, 26.8.2022