



**CENILNO POROČILO
O OCENI
VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA**

**v izvršilni zadevi I 160/2021
Okrajnega sodišča v Velenju**

upnica: **REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana,**
ki jo zastopa **Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Celju,**
Prešernova ulica 27, Celje

dolžnica: **Andreja MOLAN, Koroška cesta 18, Šoštanj**

mag. Dragica HRUSTEL VERDEV, univ. dipl. ing. kmet.
Podkraj 10c, 3310 Žalec, tel.: 031 687 191
sodna cenilka kmetijske stroke po odločbi
Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001



Podkraj, 10. december 2021

KAZALO VSEBINE

	str.
POVZETEK CENILNEGA POROČILA.....	3
1 SPLOŠNI PODATKI	4
1.1 Uvod	4
1.2 Predmet cenitve	4
1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin	4
1.4 Naročnik in namen cenitve	4
1.5 Ogled nepremičnine.....	4
1.6 Druge pravice ali bremena, vknjižena na zemljišču.....	5
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	5
3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ.....	6
3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)	6
3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav).....	8
4 POVZETEK CENITVE.....	10
5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	11
5.1 Omejitveni pogoji	11
5.2 Izjava cenilke.....	11
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE	11
7 Seznam prilog	12

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila: Okrajno sodišče v Velenju, po sklepu sodnika Ferda Cvikla, z dne 7.10.2021, opr.št. I 160/2021

Cenilka: mag. Dragica Hrustel Verdev, univ. dipl. inž. kmetijstva, sodna cenilka in sodna izvedenka kmetijske stroke po odločbi Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana za namen ugotovitve tržne vrednosti kmetijskega zemljišča v izvršilnem postopku, upnica: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Celju, Prešernova ulica 27, Celje, dolžnica: Andreja Molan, Koroška cesta 18, Šoštanj

Identifikacija ocenjevanih nepremičnin: Katastrska občina 959-Šoštanj, parc.št. 230/2 del, solastniški delež

Ocena vrednosti: Ocenjena je vrednost kmetijskega dela zemljišča po tržni ceni na dan cenitve.

Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, Slovenskim poslovno-finančnim standardom 2 ter Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in načinom tržnih primerjav.

Datum ocene vrednosti: 10.12. 2021 oz. december 2021

Datum ogleda: 04.11. 2021

Datum izdelave poročila: 10.12. 2021

Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč skupaj: **890,83 €**, za solastniški delež 1/2 in 1/18 skupaj

Opomba: Stavbo in stavbni del na parc.št. 230/2, k.o. Šoštanj je ocenil cenilec gradbene stroke Franc Repinc



1 SPLOŠNI PODATKI**1.1 Uvod**

Po sklepu Okrajnega sodišča v Velenju z dne 7. oktobra 2021, opr.št. I 160/2021, po sodniku Ferdu Cviklu, v izvršilni zadevi upnice Republike Slovenije, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Zunanji oddelek v Celju, zoper dolžnico Andrejo Molan, Koroška cesta 18, Šoštanj, sva bila določena cenilka kmetijske stroke in cenilec gradbene stroke Franc Repinc, za ocenitev dolžnične nepremičnine v k.o. Šoštanj.

1.2 Predmet cenitve

Nepremičnina, ki je predmet cenitve, je predstavljena v preglednici 1. Predmet moje cenitve je kmetijski del parcele (po namenski rabi prostora), ki meri 264 m². Preostali del parcele in objekt oceni cenilec gradbene stroke.

Preglednica 1: Podatki o ocenjevani nepremičnini v k.o. Šoštanj

Z. št.	šifra in ime k.o.	parc.št.	Katastrska površina v m ²	Bon. (BT)	Površina v m ² - delitev po namenski rabi		Dejanska raba	Namenska raba zemljišča
					kmetijsko zemljišče	stavbno zemljišče		
1.	959 - Šoštanj	230/2	801	19	264	537	poseljeno/poseljeno-tloris stavbe/kmetijsko zemljišče	stanovanjske površine/kmetijsko K1

V preglednici 1 so katastrski podatki o površini, boniteti in dejanski rabi povzeti po uradnih podatkih Geodetske uprave RS – javni vpogled v podatke o nepremičninah (<https://eprstor.gov.si/javni/>). Podatki o namenski rabi prostora so povzeti po Potrdilu o namenski rabi prostora št. 35005-1/2021-81, ki ga je 17.8.2021 izdala Občina Šoštanj ter glede površin namenske rabe tudi po podatkih GURS.

1.3 Lastniki ocenjevane nepremičnine

V zemljiški knjigi je lastninska pravica na ocenjevani nepremičnini vknjižena na Andrejo Molan do 1/2 in do 1/18 celote ter na Justino Režen do 1/12 celote, na Vojteha Režen do 5/36 celote in na Ireno Režen do 2/9 celote nepremičnin.

1.4 Naročnik in namen cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Velenju zaradi postopka izvršbe.

1.5 Ogled nepremičnine

Vabilo na terenski ogled sem v svojem imenu in v imenu cenilca gradbene stroke, poslala kmetijska cenilka in sicer dolžnici s priporočeno pošto pošiljko in navadno pošto pošiljko ter Državnemu odvetništvu RS, ki zastopa upnika, preko e-pošte. Dolžnica priporočene pošiljke z vabilom ni dvignila.

Ogled je bil predviden za 4. novembra 2021 in je bil ta dan tudi opravljen, s pričetkom ob 15. uri. In sicer sva ogled opravila skupaj cenilka kmetijske stroke in cenilec gradbene stroke. Na ogledu je bila prisotna dolžnica.

Ogled kmetijskega dela nepremičnine je bil z moje strani zaključen ob 15.30 uri in je tako trajal 30 minut.

1.6 Druge pravice ali bremena, vknjižene na zemljišču

Pri ocenjevanju nepremičnin je pri vseh solastnikih vknjiženih več različnih hipotek. Stvarnih služnosti ni vknjiženih.

2 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Občini Šoštanj, ob robu mesta na Koroški ulici, na nadmorski višini povprečno 370 m. Kmetijski del parcele je vzhodni trikotni del zemljišča, nad stanovanjsko hišo.

Lokacija parcele je razvidna iz grafičnega prikaza na sliki 1.

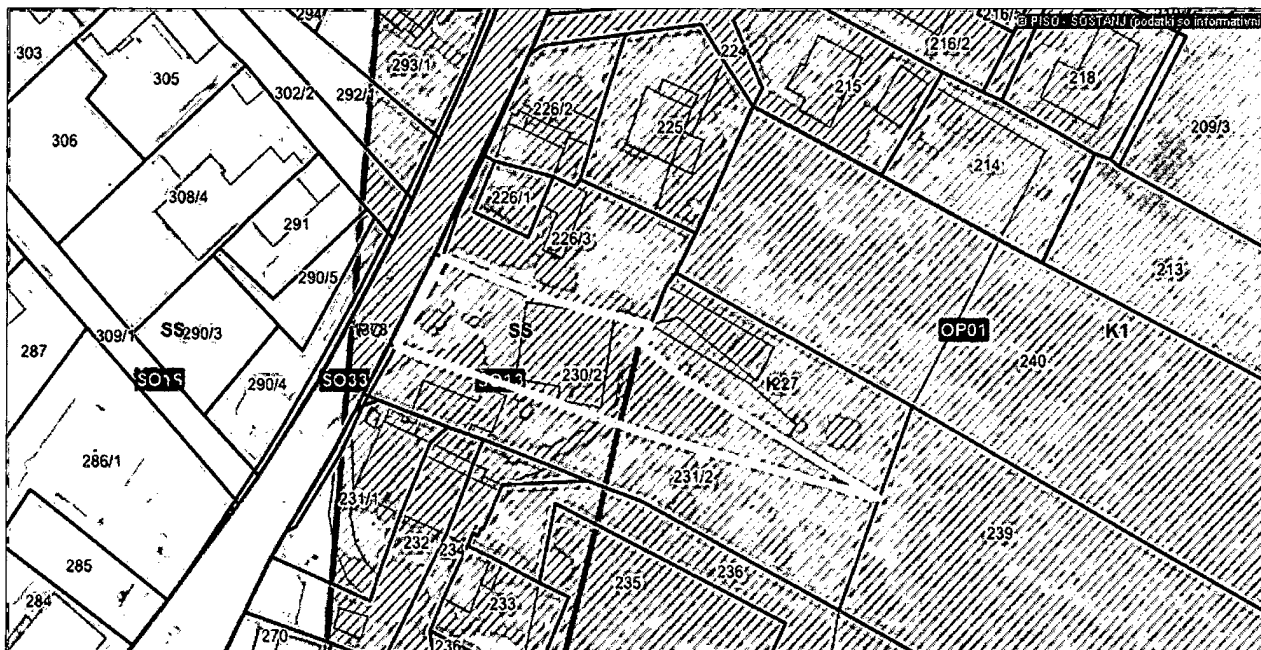


Slika 1: Grafični prikaz ocenjevane nepremičnine v k.o. Šoštanj
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SOSTANJ>)

Kmetijski del parcele je vzhodni trikotni del parcele, vzhodno od škarpe. V naravi je travnik, zelenica in vrt (zelenjavne grede). Parcela kot celota ima dostop z asfaltirane ceste, kmetijski del pa je s stavbnega dela dostopen preko betonske škarpe na vzhodu. Kmetijska mehanizacija je uporabna v omejenem obsegu, ker gre za premajhno parcelo in neurejen dostop za večjo mehanizacijo. Možna pa je uporaba manjše vrtnarske mehanizacije.

Geolitološko osnovo zemljišč tvori peščena glina in glinast prod, na katerem so distrična rjava tla. Po podatkih pedološke karte gre za srednje globoka distrična tla, po teksturi meljasta ilovica. Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano na <http://rkg.gov.si/GERK/> na parceli ni vrisane gerke.

Stanje namenske rabe prostora po Občinskem prostorskem načrtu Občine Šoštanj je razvidno iz slike 2.



Slika 2: Prikaz namenske rabe prostora za ocenjevano parcelo v k.o. Šoštanj
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SOSTANJ>)

3 OČENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Tržno vrednotenje nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope in sicer dohodkovni pristop, pristop primerljivih prodaj in stroškovni pristop. Ob tem sta za vrednotenje kmetijskih zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva dva pristopa.

V konkretnem primeru je vrednost kmetijskega zemljišča določena s kombinacijo dohodkovnega pristopa in pristopa primerljivih prodaj.

Po MSOV 2017 (30.1) je tržna vrednost ocenjen znesek, za katerega bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem bi stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)

Vrednost kmetijskih zemljišč se po dohodkovnem pristopu določa v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet). Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je sprejelo Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije dne 16.10.2014 in se uporabljajo od 01.01.2015, z dopolnitvijo, ki se uporablja od 30.03.2015 in naslednjo dopolnitvijo, ki se uporablja od 01.05.2017 dalje.

Osnova za izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu izhaja iz vrednosti proizvodnje in realno načrtovanega dobička (RČ čisti dob.), ki bi ga lahko konkretna kmetijska zemljišča prinašala na letni ravni in sicer za povprečni kolobar za ravninski predel na območju, ki ga pokriva Okrožno sodišče Celje, pri čemer je upoštevana stopnja donosa 2%. Kolobar in vrednost proizvodnje, kot izhodišče za najboljšo njivo s 100 bonitetnimi točkami, sta razvidna iz preglednice 2.

Preglednica 2: Kolobar in vrednost proizvodnje za ravninski predel na območju Okrožnega sodišča Celje

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

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, Združenje SICKS

Formula za izračun dohodkovne vrednosti zemljišča v skladu Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je naslednja:

$$\text{Dohodkovna vrednost zemljišča} = (\check{C}D \times BT \times f.ekd \times p) / PD$$

$\check{C}D$ – računski čisti dobiček za njivo s teoretično boniteto 100.

BT – boniteta zemljišča predstavlja proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti zemljišča (tal, klime, reliefa in posebnih dejavnikov) in hkrati predstavlja razmerje v kvaliteti kmetijskih zemljišč. Konkretno je privzeta je vrednost grafičnega prikaza enakih bonitet iz zemljiškega katastra.

f.ekd – faktor ekonomskih dejavnikov je bistven element, ki lahko vpliva na vrednost dohodka in s tem dobička ter posledično na vrednost kmetijskega zemljišča. Vpliv ekonomskih dejavnikov je lahko pozitiven ali negativen in je sestavljen iz naslednjih elementov: lokacije, načina koriščenja zemljišča, dostopa ter velikosti in oblike.

PD – predviden donos oz. stopnja predvidenega donosa je lahko različna (od 2 % do 5 %, izjemoma 1 %). Stopnja PD je odvisna od tega, kako zagotovljen je donos, kakšna je trajnost donosa in kakšna je likvidnost investiranja v nakup določenega zemljišča.

Parametri za dohodkovni pristop:

- čisti dobiček ($\check{C}D$):	0,0677 €/m ²
- pričakovan donos (PD):	2 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (f.ekd):	1,60 (po opisu spodaj)
- bonitetne točke (BT)	58, po podatkih grafične bonitete
- površina v m ² (p)	po katastrskih podatkih oz. podatkih namenske rabe

Privzeta je grafična boniteta po podatkih grafičnega prikaza območja enakih bonitet (GPOEB), kot je razvidna po podatkih GURS.

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4 opredeljujem vrednost ekonomskih dejavnikov na kmetijskem zemljišču in sicer: + 60 % (za lokacijo: + 50% (del parcele, ki je stavbo zemljišče), za način koriščenja zemljišča: + 20 % (možnost rabe za vrt in sadovnjak), za obliko in velikost - 5 %, za otežen dostop - 5 %).

Preglednica 3: Parametri ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po dohodkovnem pristopu

Z. št.	Šifra in ime k.o.	parc.št.	Površina ocenjenega zemljišča v m ²	BT	Faktor ekonomskih dejavnikov	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m ²
1.	959 Šoštanj	del 230/2	264	58	1,60	829,30	3,141

3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)

a) Tržna analiza

Povprečna cena kmetijskega zemljišča v Sloveniji je bila v letu 2018 1,46 €/m² in v letu 2019 1,56 €/m². Srednja cena (mediana) prodanega kmetijskega zemljišča v letu 2020 je bila na ravni Slovenije 1,45 €/m².

Po Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020 so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji po obravnavanih tržnih analitičnih območjih (TAO) različne, zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost tal, stopnja poseljenosti in podobno. Cene kmetijskih zemljišč na območjih, kjer so zemljišča praviloma najdražja, so bile v letu 2020 v povprečju več kot petkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki so v poročilu razdeljena na lokalna analitična območja (LAO), so praviloma občutne tudi razlike v cenah med lokalnimi analitičnimi območji.

Za Savinjsko regionalno analitično območje (kamor spada celotna Celjska in Šaleška kotlina ter Zgornja Savinjska dolina) je znašala povprečna cena prodanega kmetijskega zemljišča za leto 2018 1,63 €/m² (pri povp. površini 5200 m²), za leto 2019 1,96 €/m² (pri povprečni površini 4700 m²), srednja cena (mediana) za tržno analitično Savinjsko območje za leto 2020 pa je znašala 1,65 €/m² (pri mediani površine 3700 m²).

Preglednica 4: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč za Savinjsko tržno analitično območje (TAO) za leto 2020 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.precentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.precentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	238	1,02	1,65	2,70	3.700
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	174	0,88	1,36	2,00	3.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,00	3,00	4,00	3.300

Konkretno ocenjevano kmetijsko zemljišče lahko primerjamo s prodanimi kmetijskimi zemljišči v Savinjskem analitičnem območju, tako v lokalnem območju Savinjska dolina kot tudi Savinjski hribi.

V obdobju od leta 2015 do leta 2020 so cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji zrasle za 25 %, v pretežnem delu TAO pa so najhitreje zrasle prav v letu 2020. Kot je razvidno iz preglednic v nadaljevanju, so na Savinjskem območju cene od leta 2015 kumulativno zrasle za 18 %.

Preglednica 5: Gibanje cen kmetijskih zemljišč v Sloveniji, po tržnih analitičnih območjih (TAO), letno v primerjavi s predhodnim letom, od 2015 do 2020 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
SLOVENIJA	3%	3%	5%	6%	7%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	6%	1%
PREKMURJE	3%	5%	9%	11%	17%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	2%	7%	7%	11%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	7%	-1%	8%	2%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	7%	4%	1%	-2%
NOTRANJSKA	8%	-1%	-2%	1%	7%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	7%	4%	-2%	5%	5%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	1%	1%	3%	1%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	2%	5%	4%	5%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	2%	1%	0%	1%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-8%	13%	9%	-8%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	-1%	3%	6%	17%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-5%	0%	1%	7%

Preglednica 6: Gibanje cen kmetijskih zemljišč v Sloveniji, po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	3%	5%	10%	17%	25%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	0%	0%	6%	12%	12%
PREKMURJE	3%	8%	17%	30%	51%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1%	3%	11%	18%	31%
SAVINJSKO OBMOČJE	1%	8%	7%	16%	18%
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	4%	11%	15%	17%	14%
NOTRANJSKA	8%	6%	4%	6%	13%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	6%	10%	8%	14%	19%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	4%	5%	5%	8%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	-6%	-4%	1%	5%	11%
PRIMORSKO OBMOČJE	19%	22%	23%	23%	24%
IDRIJSKO HRIBOVJE	-11%	-17%	-7%	1%	-7%
KOROŠKO OBMOČJE	5%	4%	7%	14%	33%
ALPSKO OBMOČJE	-10%	-14%	-14%	-13%	-7%

b) Tržna cena

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času, z upoštevanjem prilagoditve iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevalne nepremičnine. Vrednost kmetijskih zemljišč je določena na osnovi preteklih opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine—kmetijska zemljišča, ki so opredeljena kot kmetijska zemljišča po namenski rabi prostora in so bila prodana po tržni vrednosti preko objave na oglasni deski pristojne upravne enote.

Prilagoditve so v nadaljevanju opravljene na različne lastnosti, ki jih imajo kmetijska zemljišča. Kot osnova za prilagoditev je upoštevana lastna baza podatkov ter podatki iz javno objavljenih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na območju Upravne enote Velenje ter ožje Občine Šoštanj ter podatki o opravljenih pravnih poslih (kupoprodajnih pogodbah) v bazi Trgoskop-Arvio od leta 2020 do leta 2021.

Ocenjevano zemljišče je v bližini občinskega središča v Šoštanju, od upravnega središča v Velenju pa je oddaljeno 7 km. Na območju Upravne enote Velenje poteka malo prometa s čistimi kmetijskimi zemljišči, več prodaj kmetijskih zemljišč je skupaj s stavbnimi zemljišči in stavbami, delno tudi z gozdovi. Prav zaradi različnega obsega prodaj, tudi cene kmetijskih zemljišč zelo variirajo, saj so praviloma v ceni kmetijskega zemljišča vključene tudi izboljšave ali prodaje vključujejo tudi cene objektov.

Preglednica 7: Parametri prilagoditev ter izračun vrednosti kmetijskega zemljišča po načinu tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA IN PRILAGODITEV	Primerljiva zemljišča					OCENJEVANE PARCELE
Kat. občina	k.o. 948 Topolšica	k.o. 961 Skorno pri Šoštanj	k.o. 948 Topolšica	k.o. 948 Topolšica	k.o. 963 Lokovica	k.o. 959 Šoštanj
Parc.št.	1802/5	119/9	275/1	334/5	1005/6	
Površina v m ²	275	1.121	3.476	880	392	
Boniteta	32	36	65	42	32	
Cena v €/m ²	5,000	8,921	1,515	10,000	1,276	
Datum pravnega posla	12.10.2021	13.07.2021	29.03.2021	24.06.2020	25.07.2020	
Prilagoditve:	%	%	%	%	%	
Časovna prilagoditev	1,6	2,1	5,0	4,8	3,5	december 2021
Namenska raba prostora	0	0	0	0	0	
Dejanska raba	0	0	0	0	0	
Lokacija zemljišča	10	10	30	0	30	
Kvaliteta zemljišča	0	0	0	0	0	
Dostop	-10	0	0	0	-5	
Oblika zemljišča	0	0	0	0	0	
Velikost zemljišča	0	0	0	0	0	
Možnost koriščenja	10	0	0	0	15	
Prodajna cena v €/m ²	5,000	8,921	1,515	10,000	1,276	
Faktor prilagoditve	1,116	1,121	1,350	1,048	1,435	
Prilagojena cena v €/m ²	5,580	10,000	2,045	10,480	1,831	
Ponder v %	20%	25%	10%	25%	20%	
Izbira vrednosti	1,116	2,500	0,205	2,620	0,366	6,807 €/m ²

Preglednica 8: Tržna cena kmetijskega zemljišča po kombinaciji obeh načinov

Z. št.	Šifra in kat. občina	Parc. št.	Cena €/m ² dohodkovni pristop	Ponder v %	Cena €/m ² pristop primerlj. prodaj	Ponder v %	Tržna cena zemljišča v €/m ²	Vrednost v €
1.	959 Šoštanj	del 230/2	3,141	20	6,807	80	6,074	1.603,54

4 POVZETEK CENITVE

Povzetek cenitve z vrednostjo dela kmetijskega zemljišča in vrednostjo solastniškega deleža dolžnice je prikazan v preglednici 9.

Preglednica 9: Ocenjena tržna vrednost kmetijskega zemljišča v k.o. Šoštanj ter skupna vrednost solastniškega deleža dolžnice

Z. št.	Šifra in ime kat. občine	Parc. št.	Površina ocenjenega kmetijskega zemljišča v m ²	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m ²	Andreja Molan	
						solastniški delež	vrednost solastniškega deleža v €
1.	959 Šoštanj	del 230/2	264	1.603,50	6,074	1/2	801,75
						1/18	89,08
Skupaj:				1.603,50		10/18	890,83

Ocenjujem, da znaša na dan ogleda in na dan te cenitve, ocenjena tržna vrednost kmetijskega dela zemljišča s parc.št. 230/2, k.o. 959-Šoštanj, površine 264 m², **1.603,50 €**.

Ocenjena vrednost solastniških deležev Andreje Molan (1/2 in 1/18) znaša skupaj **890,83 €**.

Stavbni del in stavbo na parc.št. 230/2, k.o. Šoštanj je ocenil cenilec gradbene stroke Franc Repinc.

5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

5.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ocenjevanje zemljišč in ne morejo biti uporabljene izven tega konteksta. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

5.2 Izjava cenilke

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledala nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE

- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, usklajen kolobar, povprečna setvena sestava in vrednost proizvodnje na najboljših njivah, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, september 2017, 23 str.,
- Priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije za leto 2021,
- Zbornik seminarja za sodne izvedence in cenilce kmetijske stroke, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICKMET, Ljubljana, junij 2007
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15)

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 2011 in 2017 (MSOV), Slovenski inštitut za revizijo, http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php,
- Slovenski poslovno-finančni standardi 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. list RS, št. 48/18),
- Statistični preračuni – preračun inflacije na portalu SiStat, Statistični urad Republike Slovenije, na <https://www.stat.si/preracunew/preracuninflatione>,
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08),
- Jerič, D., et al. 2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- z.k. izpisek za ocenjeno parcel v k.o. Šoštanj,
- Potrdilo o namenski rabi prostora št. 35005-1/2021-81, ki ga je 17.8.2021 izdala Občina Šoštanj,
- prostorski in kartografski podatki iz Občinskega prostorskega načrta Občine Šoštanj na <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SOSTANJ>
- katastrski podatki o zemljiščih po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije <https://eprstor.gov.si/javni/vpogled>,
- podatki o gerkih na portalu GERK pri MKGP na <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/>,
- pedološka karta na pregledovalniku KIS, e-tla (<https://etla.kis.si/KIS-WebGIS>),
- osnovna geološka karta (<https://biotit.geo-zs.si/ogk100/>),
- baza prodaj kmetijskih zemljišč na območju Občine Šoštanj in širše na območju Upravne enote Velenje na e-upravi (e-oglasna deska: <https://e-uprava.gov.si/e-uprava/oglasnadeska>), v lastni bazi in v bazi Trgoskop-Arvio na <https://www.arvio.si/arvio-trgoskop/>,
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018. Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2019, 91 str. na: <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/etn/#tab5-970>
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019. Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2020, 99 str. na: https://www.mvn.eprstor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020. Geodetska uprava Republike Slovenije, avgust 2021. 162 str. na: <https://www.e-prostor.gov.si/aktualno/objavljeno-je-porocilo-o-slovenskem-trgu-nepremicnin-za-leto-2020/>

7 SEZNAM PRILOG

K cenilnemu poročilu so priložene naslednje priloge:

1. fotografije ogleda terena z dne 4.11.2021, 1 str.,
2. potrdilo o namenski rabi prostora, 1 str.,
3. podatki o parcelah (javni vpogled v podatke o nepremičninah, vir: GURS), 1 str.

Podkraj, 10. december 2021



Cenitev opravila:

Sodna cenilka kmetijske stroke
mag. Dragica Hrustel Verdev