

CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. 1162 Golobinjek
I 115/2021

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V
ŠENTJURJU

**ZEMLJIŠKO KNJIŽNI
PODATKI:**

Parcele št. *86, 999/9, 1002, 1003/1,
1003/2, 1004/1, 1004/2 in 1004/3,
vse vpisane pri k.o. 1162 Golobinjek

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

NAMEN CENITVE: Ocenitev tržne vrednosti

OGLED IN POSNETEK NA
KRAJU SAMEM: 15. 11. 2021

VREDNOST NA DAN 7.278,16€
24. 11. 2021

Šentjur, 24. 11. 2021

Izvedenec in cepilec
Lavre Viktor



Po določilu sklepa I 115/2021 sem opravil pregled cenitvene dokumentacije, se uskladih z imenovanima cenilcema g. Bogomirjem Amon in g. Dušanom Debenak za terenski ogled nepremičnin, ki so predmet izvršbe.

Stranke v postopku se na pisno vabilo za terenski ogled niso odzvale.
V ponedeljek, dne 15. 11. 2021 je bil opravljen terenski ogled nepremičnin parc. št. *86, 999/9, 1002, 1003/1, 1003/2, 1004/1, 1004/2 in 1004/3, vse vpisane pri k.o. 1162 Golobinjek.

U G O T O V I T V E:

Predmetne nepremičnine so v naravi kmetijska zemljišča, gozd in stavbna zemljišča s stavbišči, ki skupno predstavljajo manjšo nenaseljeno kmetijo Visočje št. 8, p. 3225 Planina pri Sevnici. Zemljišča so združena v razgiban kompleks nepravilne oblike s poslopji domačije. V osrednjem delu zemljiškega kompleksa. Na severni in južni strani zemljiški kompleks prečkata strugi manjših potokov. Dostop do zemljiškega kompleksa predmetnih nepremičnin je po gramozirani kolovozni cesti na severozahodni strani.

Kmetijska zemljišča se obdelujejo delno kot ekstenzivni travnik delno kot ekstenzivni pašnik, ki jih ob gozdnem robu zarašča mešana listnata gozdna zarast in grmičevje z robidovjem.

Stavbna zemljišča bo ocenil cenilec gradbene stroke g. Bogomir Amon.

Gozd bo ocenil cenilec gozdarske stroke g. Dušan Debenak.

Kmetijska zemljišča v k.o. 1162 Golobinjek



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

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

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

Št. parc.	Vrsta rabe	Pov. m ²	Čisti dobček €/m ²	f. ekd	Bon. t.	Pd %	Tržna vrednost €
1002 Del	Eks. travnik	2241	0,0545	1,0	47	2,0	2.870,16
1003/1 Del	Pašnik	700	0,0545	0,8	47	2,0	717,22
1004/1 Del	Pašnik	137	0,0545	0,8	42	2,0	125,44
1004/3 Del	Travnik/pašnik	4928	0,0545	0,8	30	2,0	3.222,91
SKUPAJ	-/-	8380	-/-	-/-	-/-	-/-	7.278,16

I. Nepremičnine v k.o. 1162 Golobinjek

Izračun tržne vrednosti:

Parc. št.	Skupaj izmera [m ²]	Stavbno zemljišče [m ²]	Gozd [m ²]	Kmetijsko zemljišče [m ²]
*86	146	146	/	/
999/9	1104	/	1104	/
1002	4668	1727	700	2241
1003/1	1966	629	637	700
1003/2	137	/	137	/
1004/1	209	/	72	137
1004/2	568	/	194	374
1004/3	11719	/	6784	4928
SKUPAJ:	20510	2502	9628	8380

Nepremičnine v k.o. 1152 Suho

POPIS PARCEL PO NAMENSKI RABI

- Upoštevani parametri za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč:**
- čisti dobček na kmetiji = 0,0545 €/m²
 - predviden donos = 2,0%
 - bonitete 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 in 1,0.

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc. št. 1002 del, 1003/1 del, 1004/1 del, 1004/2 del in 1004/3 del v k.o. 1162 Golobinjek v skupni izmeri 8380m2 je 7.278,16€

Prodaja po delih ni možna.

S prodajo po delih ni možno doseči višje cene.

Izvedenec in cenilec

Lavre Viktor

