

# CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE: Nepremičnine v k.o. št. 1154 Dobrina  
I 78/2021

NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V ŠENTJURJU,  
3230 ŠENTJUR

ZEMLJIŠKO KNJIŽNI  
PODATKI: parcele št. \*166, 520 in 521, vse vpisane  
pri k.o. 1154 Dobrina

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  
23. 11. 2021 2.106,75€

Šentjur, 23. 11. 2021



Po določilu sklepa I 78/2021 sem po pregledu cenitvene dokumentacije se uskladal z imenovanim cenilcem g. Bogomirjem Amon za skupni terenski ogled nepremičnin, ki do predmet izvršbe.

Stranke v postopku se na pisno obvestilo za terenski ogled predmetnih nepremičnin niso odzvale.

Dne 15. 11. 2021 sva s cenilcem gradbene stroke opravila terenski ogled nepremičnin parc. št. \*166, 520 in 521 vse vpisane v k.o. 1154 Dobrina.

## **U G O T O V I T V E:**

Nepremičnine parc. št. \*166, 520 in 521, vse vpisane pri k.o. 1154 Dobrina so v naravi delno kmetijska zemljišča delno neurejen nasip, delno gozd in delno stavbna zemljišča s stavbišči.

- Parcela št. \*166 je stavbno zemljišče s stavbiščem Hrastje št. 20, pošta 3223 Loka pri Žusmu.
- Parcela št. 520 v skupni izmeri 1331m<sup>2</sup> je delno ekstenzivni travnik delno gozd. Preko zahodnega dela parcele, ki je v naravi ekstenzivni travnik je z gramozom utrjena cesta do osrednjega dela parcele ob gozdnem robu, kjer je deponija odpadnega gradbenega materiala. Parcela je močno razgibana. Del parcele 520, ki je v naravi mešan listnat gozd je skromno založen z manj kvalitetno lesno maso. V gozdnem sortimentu so zastopani hrast, gaber in bukev. Vrednost zaloge lesne mase bo vračunana v izračunani tržni vrednosti gozdnega zemljišča.
- Parcela št. 521 v skupni izmeri 1367m<sup>2</sup> je na zahodnem delu stavbno zemljišče v izmeri 342m<sup>2</sup>. Ostali del parcele je neurejen nasip odpadnega gradbenega materiala. Na splaniranem delu nasipa je več kupov nesplanirane žive zemlje. Nabrežina na vzhodni in južni strani parcele ni urejena in jo zarašča mešana listnata grmičasta zarast in robidovje.

Stavbno zemljišče s stavbiščem bo ocenil cenilec gradbene stroke g. Bogomir Amon.





*Parc. št. 521*



*Parc. št. 520*

***Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda:***

- *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 gričevnat 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 gozd, kot takšno bo tudi ocenjeno.*

### ***Izračun tržne vrednosti zemljišč:***

*Tržna vrednost kmetijskih zemljišč in gozda 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 in gozda.*

### ***Vrednost proizvodnje na m2:***

*Katastrski okraj Celje gričevnat predel:*

| kolobar                 |        | pridelek | cena   | vrednost      | proizvodni + |               | 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 |        |          |        | <b>0,4737</b> |              | <b>0,2919</b> | <b>0,1818</b> | <b>0,0545</b>  |

*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 m<sup>2</sup>

$\text{čd}$  = čisti dobiček na m<sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v EUR

$\text{pd}$  = predviden donos v %

$\text{bon.t.}$  = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

$f.\text{ekd}$  = faktor ekonomskih dejavnikov

### Upoštevani parametri za izračun tržne vrednosti kmetijskih zemljišč:

- čisti dobiček na kmetiji = 0,0545 €/m<sup>2</sup>
- 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 0,6 in 1,3.

## IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

### 1. Nepremičnine v k.o. 1154 Dobrina

| Št. parc.     | Vrsta rabe         | Pov. m <sup>2</sup> | Čisti dobiček €/m <sup>2</sup> | f. ekd | Bon. t. | Pd % | Tržna vrednost € |
|---------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--------|---------|------|------------------|
| 520           | Eks. tr. dep.-gozd | 1331                | 0,0545                         | 1,3    | 23      | 2,0  | 1.084,47         |
| 521 del       | Nasip              | 1025                | 0,0545                         | 0,6    | 61      | 2,0  | 1022,28          |
| <b>SKUPAJ</b> | /                  | 2356                | /                              | /      | /       | /    | 2.106,75         |

Tržna vrednost nepremičnin parc. št. 520 in 521 del obe vpisane pri k.o. 1154 Dobrina v skupni izmeri 2356 m<sup>2</sup> je **2.106,75€**.

Prodaja po delih ni možna.

S prodajo po delih ni možno doseči višje cene.

