

**SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO  
- KMETIJSKA ZEMLJIŠČA -**

**Irena Grum  
Lobček 26  
1290 Grosuplje**

Številka: 1/2021  
Datum: 21.5.2021

**CENILNO POROČILO**

**NAROČNIK:** Okrajno sodišče v Grosupljem, Adamičeva cesta 6, 1290 Grosuplje

**ZADEVA:** Cenitev kmetijskih zemljišč po sklepu št. 3039 I 194/2020 z dne 4.5.2021 zaradi izterjave

**1. NAMEN CENITVE**

Namen cenitve je ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč parc. št. 738/9, 758/3 in 913 vse k.o. 1785 Sela zaradi izterjave.

Namen cenitve je tudi podati mnenje glede na vsebino šestega odstavka 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju o tem, ali je mogoče nepremičnine prodajati ločeno oziroma v kakšnem sklopu in s tem doseči višjo ceno oziroma lažjo in hitrejšo prodajo.

**2. PREDMET CENITVE**

Predmet cenitve so kmetijska zemljišča, katerih solastnik je dolžnik Juvan Janez, Vranja peč 7, Kamnik in sicer:

- parc. št. 738/9 k. o. 1785 Sela v izmeri 20922 m<sup>2</sup>, boniteta 75, lastnik do 83/83688
- parc. št. 758/3 k. o. 1785 Sela v izmeri 576 m<sup>2</sup>, boniteta 75, lastnik do 1/96
- parc. št. 913 k. o. 1785 Sela v izmeri 3021 m<sup>2</sup>, boniteta 90, lastnik do 1/96

**3. DATUM OCENITVE VREDNOSTI**

Ocenitev vrednosti zemljišč velja na dan 21.5.2021.

**4. UGOTOVITVE**

Cenitev izvedem na podlagi Sklepa Okrajnega sodišča v Grosupljem št. 3039 I 194/2020 z dne 4.5.2021, s katerim je sodišče v izvršilni zadevi upnika: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ulica 2, Ljubljana proti dolžniku: Janez Juvan, Vranja peč 7, Kamnik zaradi

izterjave 23.586,34 EUR v predmetni zadevi določilo izvedenko kmetijske stroke Ireno Grum, da oceni tržno vrednost nepremičnin parc. št. 738/9 k.o. 1785 Sela, ki je last dolžnika do 83/83688 ter parc. št. 758/3 k.o. 1785 Sela in 913 k.o. 1785 Sela, ki so last dolžnika do 1/96 ter poda mnenje v skladu s šestim odstavkom 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju o tem, ali je mogoče nepremičnine prodajati ločeno oziroma v kakšnem sklopu in s tem doseči višjo ceno oziroma lažjo in hitrejšo prodajo.

V postopku sem zbrala oziroma proučila naslednjo dokumentacijo: grafične enote rabe kmetijskih zemljišč (GERK), katastrske podatke Območne geodetske uprave Ljubljana Izpostave Grosuplje o površini, dejanski rabi zemljišč in bonitetnih točkah, podatke o dejanski rabi zemljišč, ki jih vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, plan o razvrstitvi zemljišč v Občinskem prostorskem načrtu Občine Grosuplje in območju varovanj zemljišč ter zemljiško-knjižne podatke o lastništvu zemljišč.

Iz vpogleda v e-zemljiško knjigo je razvidno, da je zemljišče parc. št. 738/9 v solastnini v različnih deležih, kar je razvidno iz spodnje tabele:

Priimek in ime / Naziv	Naslov / Sedež	Leto rojstva / matična številka	Delež
✓ POTOVAR MARJAN	Selo pri Žirovnici 15, 4274 Žirovnica	1953	1813/62766
✓ TOMAŽIN DARJA	Kriška vas 30, 1294 Višnja Gora	1960	3100/20922
✓ ZAVIRŠEK ANA	Cikava 1, 1290 Grosuplje	1940	1708/20922
✓ NOVAK PRIMOŽ	Medvode, Zbiljska cesta 7, 1215 Medvode	1966	83/41844
✓ ZORKO ANA	Medvode, Grajerjeva ulica 1, 1215 Medvode	1930	166/41844
✓ BORUTA HELENA	Gajniče 10A, 1293 Šmarje - Sap	1961	83/3487
✓ JUVAN ZORA	Škofja Loka, Podlubnik 161, 4220 Škofja Loka	1930	249/41844
✓ MAHORČIČ EVGEN	Divača, Kraška cesta 36, 6215 Divača	1938	83/418440
✓ POTOVAR JOŽEF	Šmarje-Sap, Jurčičeva cesta 7, 1293 Šmarje - Sap	1941	1295/62766
✓ TRPIN LEA	Ljubljana, Torkarjeva ulica 14, 1000 Ljubljana	1962	1003/20922
✓ JANEŽIČ MIHA	Hrastje pri Grosupljem 11, 1290 Grosuplje	1984	2147/20922

✓ ČADEŽ ANA	Ljubljana, Pod bukvami 9, 1000 Ljubljana	1942	83/418440
✓ PEROVŠEK TOMAŽ	Grosuplje, Pri mostu 28, 1290 Grosuplje	1963	183/6974
JUVAN JANEZ	Vranja Peč 7, 1241 Kamnik	1964	83/83688
✓ MAHORČIČ DAVID	Sežana, Ulica Ivana Rozmana 1, 6210 Sežana	1970	83/1255320
✓ MAHORČIČ BOJAN	Kromberk, Damber 27, 5000 Nova Gorica	1948	83/418440
✓ PEROVŠEK ROMAN	Šmarje-Sap, Šuligojeva cesta 5, 1293 Šmarje - Sap	1974	1881/20922
✓ KOVŠE BARBARA	Ljubljana, Pod bresti 20, 1000 Ljubljana	1943	83/418440
✓ LUKIČ MOJCA	Šmarje-Sap, Rimska cesta 20, 1293 Šmarje - Sap	1964	83/3487
✓ ZAVIRŠEK PRIMOŽ	Ljubljana, Hacquetova ulica 1A, 1000 Ljubljana	1967	1003/20922
✓ JUVAN MOJCA	Selnik 13, 1292 Ig	1967	83/83688
✓ KODRIČ MATEJA	Cikava 1, 1290 Grosuplje	1966	2006/20922
✓ MAHORČIČ OLGA NEVA	Dane pri Sežani 30, 6210 Sežana	1945	166/1255320
✓ JAMNIK TILKA	Verje 12A, 1215 Medvode	1952	83/20922
✓ PEROVŠEK JOŽEFA	Škofljica, Šmarska cesta 44, 1291 Škofljica	1953	249/20922
✓ NOVAK POLONCA	Hotemaže 116, 4205 Preddvor	1969	83/41844
✓ PEROVŠEK GREGOR	Grosuplje, Taborska cesta 45, 1290 Grosuplje	1975	183/6974
✓ JUVAN GEORGE - JURIJ	24 KURRAJONG, ST HASTINGS 315. VICTORIA, AVSTRALIJA	7099260825013	249/20922

Eden izmed solastnikov je Juvan Janez, Vranja peč 7, Kamnik, in sicer v deležu 83/83688, kar predstavlja 0,1 % oziroma 20,75 m2 površine zemljišča.

Iz vpogleda v e-zemljiško knjigo je razvidno, da je zemljišče parc. št. 758/3 v solastnini v različnih deležih, kar je razvidno iz spodnje tabele:

<b>Priimek in ime / Naziv</b>	<b>Naslov / Sedež</b>	<b>Leto rojstva / matična številka</b>	<b>Delež</b>
✓ MAHORČIČ DAVID	Sežana, Ulica Ivana Rozmana 1, 6210 Sežana	1970	1/1440
✓ NOVAK PRIMOŽ	Medvode, Zbiljska cesta 7, 1215 Medvode	1966	1/96
✓ ČADEŽ ANA	Ljubljana, Pod bukvami 9, 1000 Ljubljana	1942	1/480
✓ ZORKO LADISLAV	Žirovnica 38, 4274 Žirovnica	1953	1/48
✓ JUVAN MOJCA	Selnik 13, 1292 Ig	1967	1/96
✓ JAMNIK TILKA	Verje 12A, 1215 Medvode	1952	1/48
✓ MAHORČIČ OLGA NEVA	Dane pri Sežani 30, 6210 Sežana	1945	2/1440
✓ LUKIČ MOJCA	Šmarje-Sap, Rimska cesta 20, 1293 Šmarje - Sap	1964	3/8
✓ NOVAK POLONCA	Hotemaže 116, 4205 Preddivor	1969	1/96
✓ BORUTA HELENA	Gajniče 10A, 1293 Šmarje - Sap	1961	3/8
✓ JUVAN ZORA	Škofja Loka, Podlubnik 161, 4220 Škofja Loka	1930	1/32
✓ PEROVŠEK JOŽEFA	Škofljica, Šmarska cesta 44, 1291 Škofljica	1953	1/16
✓ JUVAN GEORGE - JURIJ	24 KURRAJONG, ST HASTINGS 315. VICTORIA, AVSTRALIJA	7099260825013	1/16
✓ MAHORČIČ EVGEN	Divača, Kraška cesta 36, 6215 Divača	1938	1/480
✓ MAHORČIČ BOJAN	Kromberk, Damber 27, 5000 Nova Gorica	1948	1/480
✓ KOVŠE BARBARA	Ljubljana, Pod bresti 20, 1000 Ljubljana	1943	1/480
✓ JUVAN JANEZ	Vranja Peč 7, 1241 Kamnik	1964	1/96

Eden izmed solastnikov je Juvan Janez, Vranja peč 7, Kamnik, in sicer v deležu 1/96, kar predstavlja 1,04 % oziroma 6 m2 površine zemljišča.

Iz vpogleda v e-zemljiško knjigo je razvidno, da je zemljišče parc. št. 913 v solastnini v različnih deležih, kar je razvidno iz spodnje tabele:

<b>Priimek in ime / Naziv</b>	<b>Naslov / Sedež</b>	<b>Leto rojstva / matična številka</b>	<b>Delež</b>
MAHORČIČ DAVID	Sežana, Ulica Ivana Rozmana 1, 6210 Sežana	1970	1/1440
NOVAK PRIMOŽ	Medvode, Zbiljska cesta 7, 1215 Medvode	1966	1/96
ČADEŽ ANA	Ljubljana, Pod bukvami 9, 1000 Ljubljana	1942	1/480
ZORKO LADISLAV	Žirovnica 38, 4274 Žirovnica	1953	1/48
JUVAN MOJCA	Selnik 13, 1292 Ig	1967	1/96
JAMNIK TILKA	Verje 12A, 1215 Medvode	1952	1/48
MAHORČIČ OLGA NEVA	Dane pri Sežani 30, 6210 Sežana	1945	2/1440
LUKIĆ MOJCA	Šmarje-Sap, Rimska cesta 20, 1293 Šmarje - Sap	1964	3/8
NOVAK POLONCA	Hotemaže 116, 4205 Preddvor	1969	1/96
BORUTA HELENA	Gajniče 10A, 1293 Šmarje - Sap	1961	3/8
JUVAN ZORA	Škofja Loka, Podlubnik 161, 4220 Škofja Loka	1930	1/32
PEROVŠEK JOŽEFA	Škofljica, Šmarska cesta 44, 1291 Škofljica	1953	1/16
JUVAN GEORGE - JURIJ	24 KURRAJONG, ST HASTINGS 315. VICTORIA, AVSTRALIJA	7099260825013	1/16
MAHORČIČ EVGEN	Divača, Kraška cesta 36, 6215 Divača	1938	1/480
MAHORČIČ BOJAN	Kromberk, Damber 27, 5000 Nova Gorica	1948	1/480
KOVŠE BARBARA	Ljubljana, Pod brestu 20, 1000 Ljubljana	1943	1/480
JUVAN JANEZ	Vranja Peč 7, 1241 Kamnik	1964	1/96

Eden izmed solastnikov je Juvan Janez, Vranja peč 7, Kamnik, in sicer v deležu 1/96, kar predstavlja 1,04 % oziroma 31,47 površine zemljišča.

Na navedenih nepremičninah v lasti Juvan Janeza, Vranja peč 7, Kamnik je vknjižena zaznamba izvršbe na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Grosupljem, opr. št. I 194/2020, z dne 4.11.2020, zaradi izterjave 23.586,34 EUR s pripadki.

Ogled kmetijskih zemljišč, ki so predmet ocenjevanja, sem opravila dne 20.5.2021. Na ogled sta bila povabljeni tako upnik kot dolжник, vendar se ogleda nista udeležila. Stanje zemljišč je bilo foto dokumentirano. Pri ogledu zemljišč sem ugotovila, da ležijo zemljišča na rodovitnem ravninskem predelu Grosupeljske kotline ob avtocesti Ljubljana – Novo mesto, in sicer na obeh straneh avtoceste v bližini naselja Cikava. Gre za obsežno pretežno ravninsko območje, kjer je možna intenzivna poljedelska pridelava. Na tem območju se pridelujejo poljščine, predvsem koruza, pšenica in travno deteljne mešanice, travniške površine pa se uporabljajo pretežno za pridelavo silažne krme.

Zemljišče parc. št. 738/9 leži znotraj naslednjih GERK-ov: GERK 5322529 v uporabi KMG-MID 100344519, GERK 3211239 v uporabi KMG-MID 100219129 in GERK 1260613 v uporabi KMG-MID 100316526. Uporabniki zemljišče uporabljajo kot njivo. Zemljišče je dostopno z mehanizacijo in je ustrezno obdelano. Zemljišče je tudi po dejanski rabi opredeljeno kot njivske površine (šifra 1100). Po katastrskih podatkih je zemljišče opredeljeno kot kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov z boniteto 75 bonitetnih točk na površini 2 09 22 m<sup>2</sup>, kar kaže na to, da je kakovost tal primerna za njivo.

Zemljišče parc. št. 758/3 leži znotraj GERK-a 3651389 v uporabi KMG-MID 100483815. Uporabniki zemljišče uporabljajo kot njivo. Zemljišče je dostopno z mehanizacijo in je ustrezno obdelano. Zemljišče je tudi po dejanski rabi opredeljeno kot njivske površine (šifra 1100). Po katastrskih podatkih je zemljišče opredeljeno kot kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov z boniteto 75 bonitetnih točk na površini 5 76 m<sup>2</sup>, kar kaže na to, da je kakovost tal primerna za njivo.

Zemljišče parc. št. 913 leži znotraj GERK-a 3295365 v uporabi KMG-MID 100195335. Uporabniki zemljišče uporabljajo kot njivo. Zemljišče je dostopno z mehanizacijo in je ustrezno obdelano. Zemljišče je tudi po dejanski rabi opredeljeno kot njivske površine (šifra 1100). Po katastrskih podatkih je zemljišče opredeljeno kot kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov z boniteto 90 bonitetnih točk na površini 30 21 m<sup>2</sup>, kar kaže na to, da je kakovost tal primerna za njivo.

Po namenski rabi prostorskega plana Občine Grosuplje je celotno območje vseh ocenjevanih zemljišč opredeljeno kot najboljše kmetijsko zemljišče (K1), ki je varovano območje po Zakonu o kmetijskih zemljiščih.

Po dejanski in namenski rabi gre torej za kmetijska zemljišča, zato jih kot takšna tudi ocenjujem. Zemljišča so ravna in dokaj pravilne pravokotne oblike, ležijo v njivskih kompleksih, so dostopna, možna je uporaba vse kmetijske mehanizacije. Vse to vpliva pozitivno na vrednost zemljišča. Ker pa so zemljišča v solastnini različnih solastnikov, je ta razdrobljena lastniška struktura dejavnik, ki vpliva negativno na vrednost zemljišča. Stroški prenosa lastninske pravice bi zaradi tako velikega števila solastnikov, od katerih so nekateri v tujini, lahko presegli vrednost posameznega deleža zemljišča. Pri posameznih solastnikih so vknjižene še razne omejitve npr. prepoved obremenitve in odtujitve, hipoteka ipd. Glede na vse navedeno pri ocenjevanju vseh teh zemljišč ne upoštevam vpliva ekonomskih dejavnikov (pozitivni in negativni vpliv se izničita).

## 5. CENITVENE OSNOVE

Vrednost zemljišča ugotavljam na podlagi navedenih predpisov in standardov za vrednotenje kmetijskih zemljišč:

- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (Sklep upravnega odbora Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke) za leto 2019 kot podlaga namesto Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89)
- Slovenski poslovno finančni standardi, s.p.s. 2,
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2011, 2013)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) (Ur. l. RS, št. 110/02, (8/03pop), 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 79/10, Odl US: U-I-85/09-8, 80/10-ZUPUDPP, (106/10 pop))
- Zakon o sodiščih (Ur. l. RS, št. 94/07, 45/08, 96/09, 86/10, 33/11, 63/13 in 17/15)
- Pravilnik o določanju primerljivih tržnih cen (Ur. l. RS, št. 130/04)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 71/11, 58/12, 27/16, 79/2017)
- Katalog kalkulacij kmetijske proizvodnje, (Kmetijske svetovalne službe pri MKGP RS, 2012)
- Setveni kolobar na območju, usklajen pri Združenju SICKMET Slovenije
- Namenska raba parcele, ki je opredeljena v prostorskem planu Občine Ivančna Gorica
- Zemljiškoknjižni podatki o zemljišču
- Katastrski podatki o zemljišču na podlagi vpogleda na spletno stran GURS-a
- Ugotovitve o položaju, stanju, namenu in dejanski rabi zemljišča danes.

## 6. METODE VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin v RS urejajo Slovenski poslovno finančni standardi, s.p.s.2 (Ur. l. RS, št. 56/2001) in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo uporabo ustreznih tehnik in metod ocenjevanja, in sicer:

- nabavno vrednostni način, ki sloni na načelu substitucije reprodukcijskih stroškov (stroškovni pristop), ob predpostavki, da kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo;
- na donosu zasnovan način (dohodkovni pristop), pri katerem se premoženje vrednoti na podlagi dohodka, ki ga premoženje prinaša;
- na tržnih primerjavah zasnovan način (tržni pristop), po katerem se pri oceni vrednosti uporabi podatke o primerljivih transakcijah ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine;
- netržno ocenjevanje.

Uporabim dohodkovno metodo in pri tej upoštevam kvaliteto zemljišča, njegovo lego, prometni položaj in dostop na zemljišče, predvsem pa razdrobljeno lastniško strukturo.

## 7. KALKULACIJA PROIZVODNJE

Osnova za kalkulacijo je povprečni setveni kolobar na najboljših njivah za območje Okrožnega sodišča Ljubljana – ravninski predel, kamor razvrščam ocenjevana zemljišča, in sicer za leto 2021:

kultura v kolobarju	delež	pridelek v kg/m <sup>2</sup>	cena v EUR/kg	vrednost v EUR	proizvodni + fiksni stroški v EUR/m <sup>2</sup>	čisti.doh. EUR/m <sup>2</sup>	Čisti dob. EUR/m <sup>2</sup>
pšenica	0,2500	0,9000	0,1810	0,0407	0,6900	0,0281	0,0038
naknadni pos.	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0008
koruza	0,3000	1,2000	0,1700	0,0612	0,8600	0,0526	0,0026
vrtnine	0,1000	3,8000	0,3500	0,1330	0,7500	0,0998	0,0333
krompir	0,2000	4,0000	0,3500	0,2800	0,7300	0,2044	0,0756
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000
TDM	0,1500	1,2000	0,1100	0,0198	0,5600	0,0111	0,0087
subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676
skupaj	1,0000			0,6113		0,4023	0,2091
Skupaj za 100 bon.točk				0,6793		0,4470	0,2323
							0,0697

Pričakovani dohodek bo reduciran za kmetijska zemljišča z upoštevanjem bonitet posameznih zemljišč za vsa ocenjevana zemljišča.

## 8. IZRAČUN

Za oceno tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi uporabim formulo za izračun:

$$V = P * \left( \frac{rčd * 0,01 * f_{ekd} * bon.tč}{pdk} \right)$$

V = tržna vrednost v €

P = površina

Rčd = relativni čisti dobiček

bon tč = bonitetne točke

f ekd = ekonomski dejavniki

pdk = pričakovani donos

### Uporabljeni elementi za oceno vrednosti zemljišča parc. št. 738/9

- površina: 2 09 22 m<sup>2</sup>
- število bonitetnih točk: 75
- čisti dobiček: 0,0697 €/m<sup>2</sup>
- pričakovani donos: 2 %

Izračun za kmetijsko zemljišče parc. št. 738/9 v izmeri 2 09 22 m<sup>2</sup> :

(0,0697 €/m<sup>2</sup> x 0,01 x 75) : 0,02 = 2,61 €/m<sup>2</sup> x 2 09 22 m<sup>2</sup> = **54.606,42 €**

**Delež 83/83688 = 54,16 €**

### Uporabljeni elementi za oceno vrednosti zemljišča parc. št. 758/3

- površina: 5 76 m<sup>2</sup>
- število bonitetnih točk: 75
- čisti dobiček: 0,0697 €/m<sup>2</sup>
- pričakovani donos: 2 %

Izračun za kmetijsko zemljišče parc. št. 758/3 v izmeri 5 76 m<sup>2</sup> :

(0,0697 €/m<sup>2</sup> x 0,01 x 75) : 0,02 = 2,61 €/m<sup>2</sup> x 5 76 m<sup>2</sup> = **1.503,36 €**

**Delež 1/96 = 15,66 €**



### **Uporabljeni elementi za oceno vrednosti zemljišča parc. št. 913**

- površina: 30 21 m<sup>2</sup>
- število bonitetnih točk: 90
- čisti dobiček: 0,0697 €/m<sup>2</sup>
- pričakovani donos: 2 %

Izračun za kmetijsko zemljišče parc. št. 913 v izmeri 30 21 m<sup>2</sup> :

$(0,0697 \text{ €/m}^2 \times 0,01 \times 90) : 0,02 = 3,14 \text{ €/m}^2 \times 30\,21 \text{ m}^2 = 9,485,94 \text{ €}$

**Delež 1/96 = 98,81 €**

### **Utemeljitev uporabljenih elementov:**

Površina ocenjevanih zemljišč je pridobljena iz podatkov zemljiškega katastra. Parcele so različno velike, največja obsega več kot 2 ha, najmanjša pa komaj 500 m<sup>2</sup>. Parcele so pravilnih oblik, a je omejevalni dejavnik za prodajo posameznih zemljišč ta, da med parcelami ni parcelnih mej, saj ležijo znotraj kompleksov kmetijskih površin. Pri vseh zemljiščih bi bilo možno upoštevati pozitiven vpliv ekonomskih dejavnikov zaradi ugodnega dostopa, relativne bližine naselja, vendar se ta pozitivni vpliv izniči zaradi negativnega vpliva razdrobljene posestne strukture in obremenitve posameznih deležev zaradi hipoteke, prepovedi odtujitve in podobno.

Pri izračunu čistega dobička se upoštevajo kolobarji za območje ljubljanske regije, in sicer za ravninski predel, ki je značilen za rodovitni predel v okolici Grosupljega. Pri izračunu vrednosti kmetijskih zemljišč se praviloma uporablja pričakovani donos v višini 2 %. V izjemnih primerih se lahko uporabi minimalna stopnja donosa, to je 1 %, če je evidentno, da se zemljišče namerava uporabljati za nekmetsko rabo. V konkretnem primeru se za navedena zemljišča upošteva donos v višini 2 %, saj ni pričakovati, da bi se spremenila namembnost zemljišč, ki ležijo znotraj varovanega območja najboljših kmetijskih zemljišč. Tudi bližina avtoceste na to ne vpliva.

## **9. OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNIN**

**Ocenjena vrednost zemljišč parc. št. 738/9, 758/3 in 913 vse k.o. 1785 Sela na dan 24.5.2021 znaša skupaj = 65.595,72 €.**

**Vrednost solastninskega deleža solastnika Juvan Janeza, Vranja peč 7, Kamnik, znaša za vsa ocenjevana zemljišča skupaj = 168,63 €, od tega so vrednosti deležev po posameznih parcelah naslednje:**

- parc. št. 738/9 v višini 54,16 €,
- parc. št. 758/3 v višini 15,66 €,
- parc. št. 913 v višini 98,81 €,

## **10. MNENJE**

Ocenjena vrednost zemljišča je izdelana na podlagi smernic tržnega vrednotenja, ki upošteva možnost rabe zemljišča in sposobnost tega zemljišča za doseganje določenih hektarskih pridelkov. Na vrednost vpliva lokacija zemljišča, možnost spremembe namenske rabe zemljišča, predvsem pa dejanska raba zemljišča. Vrednost zemljišča na prostem trgu je

odvisna od ponudbe in povpraševanja v danem trenutku in se lahko razlikuje od ocenjene vrednosti.

Vsa ocenjevana zemljišča so v uporabi različnih kmetijskih gospodarstev in se uporabljajo v skladu z namenom za kmetijsko proizvodnjo. V konkretnem primeru je namen cenoizvede tudi podati mnenje v skladu s šestim odstavkom 178. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju o tem, ali je mogoče nepremičnine prodajati ločeno oziroma v kakšnem sklopu in s tem doseči višjo ceno oziroma lažjo in hitrejšo prodajo.

Glede na to, da so zemljišča v solastnini veliko solastnikov, obstaja večja možnost, da bi kdo od solastnikov kupil delež posameznega zemljišča znotraj kompleksa, če bi se zemljišča prodajala ločeno in ne kot celota.

**Po mojem mnenju bi bilo najprimerneje prodajati deleže navedenih zemljišč ločeno, torej vsako zemljišče posebej, saj obstaja velika verjetnost, da bi bilo možno na ta način prodati zemljišča hitreje oziroma lažje glede na to, da je veliko solastnikov in bi bil kakšen od njih zainteresiran za odkup deleža.**

## 11. OMEJITVENI POGOJI

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo 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 poročila 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. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila.

## 12. IZJAVA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost. Moje osebne analize, mnenja in sklepi so omejeni s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu. Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva. Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila. Nepremičnino sem osebno pregledala. Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči. Moje analize, mnenja in sklepi so oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili Slovenskih poslovno finančnih standardov (Ur.l. RS, št. 56/01).



ODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO  
- KMETIJSKA ZEMLJIŠČA -  
Irena Grum, univ.dipl.ing.agr.



JUVAN Jonez, Vrhovje Peč 7, 1241 Kamnik

① Parc. št. 738/9 k.o. 1785 Sela



② Parc. št. 913 k.o. 1785 Sela





③ Parc. št. 758/3 k.o. 1785 Sela

