



ROBERT JEUŠNIK, univ.dipl.inž.kmetijstva
sodno zapriseženi cenilec kmetijske stroke

Preložnikova 7, 3212 Vojnik

tel.031 814 583

ZADEVA

Cenitveno poročilo o tržni vrednosti nepremičnin v izvršilni zadevi 0052 I 867/2019 in pristop I 528/2022

Dolžnik:

BRANKO KRAJNC, Rožni vrh 3, Šmartno v Rožni dolini

Upnik:

ROMAN MUZEL, Rožni vrh 3A, Šmartno v Rožni dolini, ki ga zastopa odvetnica Saša Brilej, Gledališka ulica 4, Celje

NAMEN CENITVE: ocenitev tržne vrednosti zgoraj omenjenih nepremičnin

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Celju – s sklepom okrajne sodnice Mateje Grabrijan

LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE – dolžnika

OGLED NEPREMIČNIN : dne 05.01.2023

Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti zemljišč in gozdov:

- Zakon o urejanju prostora (Ur.list RS 199/21)
- Katastrska situacija
- Lokacija nepremičnin
- Podatki naročnika
- Dohodkovna metoda za cenitve kmetijskih zemljišč in gozdov v RS z upoštevanjem čistih donosov in vpliva tržnosti
- Priporočila društva SICKS za ocenjevanje tržne vrednosti kmetijskih zemljišč – usklajeni kolobar za celjsko področje - gričevnati predel za leto 2022
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč UL 47/2008 in 54/2021

1. Namen izdelave cenilnega poročila

Okrajno sodišče v Celju me je po okrajni sodnici ga. mateji Grabrijan določilo za cenilca kmetijske stroke v izvršilni zadevi 0052 I 867/2019 in pristop I 528/2022

upnika : **ROMAN MUZEL, Rožni vrh 3A, Šmartno v Rožni dolini, ki ga zastopa odvetnica Saša Brilej, Gledališka ulica 4, Celje**

zoper dolžnika : **BRANKO KRAJNC, Rožni vrh 3, Šmartno v Rožni dolini**

- da pregledam spis z dokumentacijo
- da opravi ogled nepremičnin
- da navedem kaj predstavljajo nepremičnine v naravi
- da nepremičnine fotografiram
- da določim tržno vrednost omenjenih nepremičnin na dan cenitve

PREDMET CENITVE PO SKLEPU : nepremičnine v k.o. 1058 Rožni vrh po podatkih
geodetske uprave – aplikacija Prostor

št. k.o.	parcelna številka	vrta rabe	površina m ²	bonitetne točke
1058	*52	stavbno	518	43
1058	*54	stavbno	58	43
1058	*159	kmetijsko	6	43
1058	236	kmetijsko	7.166	45
1058	237/1	kmetijsko	6.525	45
1058	237/2	kmet. + stavno	432	44
1058	237/3	kmetijsko	280	44
1058	237/4	kmetijsko	2.394	47
1058	238/1	kmet. + stavno	1.395	45
1058	241	kmetijsko	2.379	45
1058	245	kmetijsko	2.254	45
1058	246/2	stavbno	345	45
1058	246/4	kmet. + stavno	5.165	43
1058	246/5	kmetijsko	912	45
1058	246/6	kmetijsko	2.729	44
1058	246/8	stavbno	276	43
1058	246/10	gozd + stavbno	785	47
1058	246/11	stavbno	644	45
1058	246/12	kmet. + stavno	1.106	44
1058	246/16	kmetijsko	27.517	45
1058	246/17	kmetijsko	47	39
1058	246/18	kmetijsko	37	39
1058	247/1	kmetijsko	5.639	43
1058	247/2	kmetijsko	68	39
1058	248/5	kmetijsko	2.238	40
1058	248/6	kmetijsko	274	39
1058	251	kmetijsko	1.090	43
1058	252	kmetijsko	6.237	43
1058	253/1	kmetijsko	906	43
1058	253/2	kmetijsko	477	43
1058	254/3	kmetijsko	725	43
1058	254/4	kmet. + gozd + stav.	1.390	43
1058	257	gozd	6.053	47
1058	259/1	kmet. + gozd	3.212	47
1058	271/1	gozd	313	45
1058	271/2	gozd	4.650	45
skupaj			96.242	

2. Opis stanja in lokacija zemljišča:

Po pregledu dobljene dokumentacije in pripravi za cenitev ter pridobitvi dodatne dokumentacije (načrte parcel in lociranje nepremičnin), sem opravil ogled nepremičnine dne 18.01.2023 in stanje fotografiral.

Predmetne nepremičnine ležijo v K.O. Rožni vrh lokacijsko ob naslovu Rožni vrh 3 in v bližini.

Do njih vodi asfaltirana cesta z ugodnim dostopom, lega samih parcel je dokaj ravninska in ugodno z vidika kmetovanja.

Stanje v naravi :

Parcele so v naravi travniki, pašniki in njive in kot takšne bodo tudi ocenjene. Delitev med cenilci je usklajena in narejena na podlagi vrste rabe, lokacijske informacije in ogleda iz terena in so razdeljene kot je po predhodni tabeli – deleži kmetijskega dela bodo razvidni iz tabele ovrednotenja zemljišč.

3. Izračun tržne vrednosti zemljišč:

Vrednost proizvodnje na m2:

Določena je na podlagi usklajenega širšega krajevno značilnega kolobarja, povprečnih pridelkov in veljavnih cen kmetijskih pridelkov.

kultura	delež	donos	cena	vred.delež	stroš.pro.	stroš.pro.	čisti doh.	čist. dobi.
	%	kg/m2	EUR/kg	EUR/m2	%	EUR/m2	EUR/m2	EUR/m2
pšenica	17	0,7	0,1810	0,0215	69	0,0149	0,0067	0,002
naknadni p.	do 17	2,8	0,0120	0,0057	70	0,0040	0,0017	0,0005
koruza	28	0,8	0,1700	0,0381	86	0,0327	0,0053	0,0016
vtnine	5	3,0	0,3100	0,0465	75	0,0349	0,0116	0,0035
krompir	20	3,3	0,3500	0,2310	73	0,1686	0,0624	0,0187
TDM	30	1,2	0,1100	0,0396	56	0,0222	0,0174	0,0052
subvencija		0,0	0,0676	0,0676		0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	100			0,4500		0,2773	0,1727	0,0518
skupaj za 100 bon točk				0,474		0,2919	0,1818	0,0545

Izračun vrednosti kmetijskih zemljišč je narejen na podlagi gornjega kolobarja

Vrednost kmetijskih zemljišč:

Po metodi čistih donosov korigirano z ekonomskimi dejavniki za tržno vrednost zemljišč v prometu.

Upoštevani parametri za izračun kmetijskih zemljišč:

- čisti dobiček je 0,0545 EUR/m2
- letna obrestna mera je 3 %, kar predstavlja čisti donos
- vpliv tržnosti zaradi stanja v naravi in ekonomskih dejavnikov (lokacija, način koriščenja, dostop do parcele, velikost, oblika parcele) – ocenjujem skupaj s faktorjem 1,5
- za njive dodatno faktor 0,5 = skupaj 2,0

Izračun : Čisti dohodek x površina v m2 x št.točk/100 x faktor vpliva tržnosti / obrestno mero

k.o. Rožni vrh					pov.last.	vrednost v	
parcelna številka	vrsta rabe	bonitetne točke	površina m2	število točk	deleža 1	EUR po metodi čist. donos. + fakt.	EUR/m2
*159	travnik	43	6	43	6	7,03	1,17
236	njiva	45	7.166	45	7.166	11.716,41	1,64
237/1	travnik	45	6.525	45	6.525	8.001,28	1,23
237/2	travnik	44	339	44	339	406,46	1,20
237/3	travnik	44	280	44	280	335,72	1,20
237/4	njiva	47	2.394	47	2.394	4.088,15	1,71
238/1	travnik	45	275	45	275	337,22	1,23
241	njiva	45	2.379	45	2.379	3.889,67	1,64
245	njiva	45	2.254	45	2.254	3.685,29	1,64
246/4	travnik	43	4.303	43	4.303	5.042,04	1,17
246/5	travnik	45	912	45	912	1.118,34	1,23
246/6	travnik	44	2.729	44	2.729	3.272,07	1,20
246/12	travnik	44	375	44	375	449,63	1,20
246/16	travnik	45	27.517	45	27.517	33.742,72	1,23
246/17	travnik	39	47	39	47	49,95	1,06
246/18	travnik	39	37	39	37	39,32	1,06
247/1	travnik	43	5.639	43	5.639	6.607,50	1,17
247/2	travnik	39	68	39	68	72,27	1,06
248/5	travnik	40	2.238	40	2.238	2.439,42	1,09
248/6	travnik	39	274	39	274	291,19	1,06
251	travnik	43	1.090	43	1.090	1.277,21	1,17
252	travnik	43	6.237	43	6.237	7.308,20	1,17
253/1	travnik	43	906	43	906	1.061,61	1,17
253/2	travnik	43	477	43	477	558,92	1,17
254/3	travnik	43	725	43	725	849,52	1,17
254/4	travnik	43	1.113	43	1.113	1.304,16	1,17
259/1	travnik	47	418	47	418	535,35	1,28
skupaj			76.723		76.723	98.486,65	1,28

**OCENJENA VREDNOST DELEŽA OBRAVNAVANIH KM. ZEMLJIŠČ
DOLŽNIKA NA DAN CENITVE JE 98.486,65 EUR.**

Vrednost po kvadratnem metru in po parceli je razvidna iz tabele.





