



**Ivan Kovačič**  
**Sodni cenilec za kmetijstvo**  
**Selska cesta 11, 8257 Dobova**  
**Tel. 07 4967007, gsm 041 776 627**

**Okrajno sodišče v Brežicah**

Cesta prvih borcev 48  
8250 Brežice

**POROČILO O CENITVI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

parc. št. 592 k.o. 1272 – Stara vas (ID 2285702) in parc. št. 593/2 k.o. 1272 – Stara vas (ID 4301383), ki sta v lasti Liljane Izlakar, Stara vas- Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko po sklepu Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 29.09.2021 v izvršilni zadevi 0355 I 146/2020

Datum: 18.11.2021



## 1.0. OSNOVNI PODATKI

Cenitev je bila opravljena:

- na osnovi sklepa z dne 29.9.2021, ki ga je izdalo Okrajno sodišče v Brežicah, v izvršilni zadevi 0355 I 146/2020 upnika Posojilnica bank Egen, Paulitschgasse 5-7, Avstrija, proti dolžniku Lilijani Izlakar, Stara vas 39, 8259 Bizeljsko in dolžniku Romanu Izlakarju, Stara vas 39, 8259 Bizeljsko,
- podatkov katastra, mapne kopije, orto foto posnetka,
- ogleda na kraju samem dne 26.10.2021, katerega se je udeležil dolžnik Roman Izlakar,

Upoštevani predpisi in strokovne podlage:

- Smernice Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (ZSC Kmet);
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji;
- Zakon o urejanju prostora ZIUreP-1 (Ur. list RS št. 61/2017);
- Slovenski poslovno finančni standardi, s.p.s. 2 (Ur. list RS 48/18);
- Sklep vlade RS o vrednostih, potrebnih za ovrednotenje priznanih stroškov prestrukturiranja vinogradov in izpada dohodka v vinskem letu 2020/2021;
- Podatkov o opravljenih pravnih poslih s kmetijskimi zemljišči iz baze Trgoskop

## 2.0. PODATKI O ZEMLJIŠČU :

### 2.1. Predmet cenitve:

Predmet te cenitve je parc. št. 592 in del parc. št. 593/2 obe k.o. 1272, ki sta opredeljeni kot kmetijsko zemljišče in sta last Lilijane Izlakar, Stara vas - Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko. Preostali del parc. št. 593/2 in parc. št. 9964 obe k.o. 1272 Stara vas, ki je prav tako navedena v sklepu sta predmet cenitve cenilca gradbene stroke Jakhel Mirana, Dolenja vas pri Krškem 102 C, 8270 Krško.

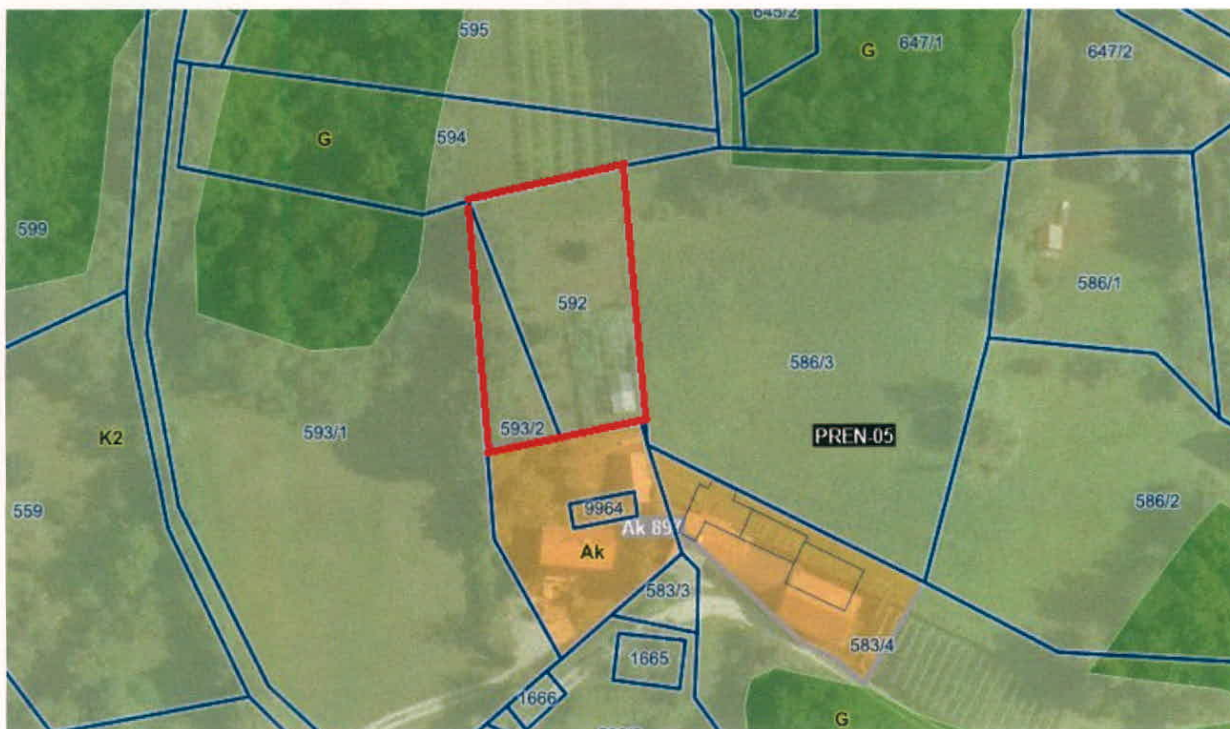
**V skladu s sklepom sodišča je ocenjena je tržna vrednost zemljišča na dan cenitve.**

### 2.2. Katastrski podatki:

katastrska občina	številka parcele	Bonitetne točke	Površina cele parcele v m <sup>2</sup>	Površina, ki je predmet cenitve v m <sup>2</sup>
1272 – Stara vas	592	34	7 01	7 01
1272 – Stara vas	593/2	56	9 83	2 46
Skupaj			16 84	9 47

### 2.3. Lokacija in lega zemljišča:

Parceli št. 592 in 593/2 k.o. 1272 Stara vas ležita skupaj ob hišni št. 39, Stara vas – Bizeljsko (Občina Brežice) na levi strani ceste Brežice – Bizeljsko. Del parc. št. 593/2, ki je predmet te cenitve in parc. št. 592 sta v naravi v večjem delu travniška površina z rahlo nagnjeno lego na kateri je zasajeno več različnih sadnih rastlin. Manjši del parc. št. 592 se uporablja kot vrt na katerem je rastlinjak. Dostop do navedenih parcel ni možen preko javne poti ampak preko parc. št. 593/1, ki je v lasti fizične osebe.



Parc. št. 592 in 593/2



Parc. št. 592

### 3.0. OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Vrednost kmetijskega zemljišča bo določena na podlagi dohodkovne metode in metode primerljivih prodaj.

#### 3.1. Osnove za izračun vrednosti kmetijskih zemljišč

Vrednost kmetijskih zemljišč bo določena po dohodkovni metodi v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet).

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 na gričevnatem terenu za območje Okrajnega sodišča v Brežicah, kot je razvidno iz preglednice 1. Pri tem je upoštevana predvidena stopnja donosa 2%. Pri izračunu se pri obeh parcelah upošteva 56 bonitetnih točk.

Preglednica 1: Kolobar in vrednost proizvodnje za gričevnat teren na območju Okr. sodišča Brežice

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m <sup>2</sup>	€/kg	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
pšenica (strnine)	0,3000	0,7500	0,1810	0,0407	0,6900	0,0281	0,0126	0,0038
naknadni posevki.*	0,3000	2,8000	0,0120	0,0101	0,7000	0,0071	0,0030	0,0009
koruza	0,3000	0,8000	0,1700	0,0408	0,8600	0,0351	0,0057	0,0017
vrtnine	0,0200	3,0000	0,3100	0,0186	0,7500	0,0140	0,0047	0,0014
krompir	0,1000	3,0000	0,3300	0,0990	0,7300	0,0723	0,0267	0,0080
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,2800	1,0000	0,1100	0,0308	0,5600	0,0172	0,0136	0,0041
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,3067		0,1737	0,1339	0,0402
Skupaj za 100 BT				0,3662		0,2068	0,1594	0,0478

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, Združenje SICKmet

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

$$V = \frac{P * \text{čd} * f.\text{ekd} * \text{bon. t.}}{p.d.}$$

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v EUR  
 P = površina parcele v m<sup>2</sup>  
 čd = čisti dobiček m<sup>2</sup>, najboljšega zemljišča danega območja v EUR  
 f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov  
 bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča  
 p. d. = pričakovan donos

Nabor ekonomskih dejavnikov in njihov možen vpliv

- lokacija	-50%	+50%
- način koriščenja zemljišča	-50%	+50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele	-15%	+15%
- velikost in oblika parcele	-15%	+15%

Fed: (lokacija 25 %, način koriščenja + 10 %, )

$$V = \frac{1 * 0,0478 * 1,45 * 56}{2\%} = 1,94 \text{ EUR/m}^2$$

### 3.2. Primerljive prodaje

Za potrebe te cenitve so bile analizirane prodaje kmetijskih zemljišč iz aplikacije Trgoskop, ki so bile izvedene v letu 2019, 2020 in 2021.

Analizirani sta bili dve prodaji kmetijskih zemljišč v k.o. 1271 – Vitna vas, enajst v k.o. 1272- Stara vas, dve v k.o. 1273 – 1273- Župelevec in dve v k.o. 1286 – Slogonsko. Zemljišča so bila prodana po ceni od 0,65 EUR/ m<sup>2</sup> do 2,45 EUR m<sup>2</sup>. Tržna vrednost zemljišča bo določena na podlagi izračuna po dohodkovni metodi in prilagoditvi glede na tržne transakcije in različne lastnosti, ki jih imajo posamezna kmetijska zemljišča.

Datum sklenitve pravnega posla	Katastrska občina	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>	Prodajna cena v EUR/m <sup>2</sup>
09.03.2021	1271 – Vitna vas	180/6	4.580	0,65
12.07.2021	1271 – Vitna vas	1334/2,1336/2	3.054	1,00
01.04.2019	1272 – Stara vas	254, 258, 256, 251, 253, 252, 255, 249	14.851	0,91
20.06.2019	1272 – Stara vas	142	9.779	2,45
	1255 - Drenovec	1182, 1183		
11.06.2019	1272 – Stara vas	994, 992, 547 -objekt	1.979	1,26
21.10.2019	1272 – Stara vas	1497/1, 1497/2	6.783	1,30
03.10.2019	1272 – Stara vas	1268	773	1,29
15.02.2020	1272 – Stara vas	441	5.12	1,30

03.06.2020	1272 – Stara vas	19/1	5.615	1,20
02.06.2020	1272 – Stara vas	176, 406/3, 198, 177	10.180	1,30
28.11.2020	1272 – Stara vas	86/1	3.157	0,79
17.05.2021	1272 – Stara vas	297	3.255	1,08
02.07.2021	1272 – Stara vas	217	1.827	1,09
13.11.2019	1273 - Župelevec	235, 251/2	13.358	1,22
16.10.2021	1273 - Župelevec	312	13.018	1,00
31.08.2020	1286 - Slogonsko	112	5.222	1,15
27.08.2021	1286 - Slogonsko	412	12.928	1,01

#### 4.0. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Tržna cena kmetijskega zemljišča ob upoštevanju dohodkovne metode in primerljivih prodaj:

katastrska občina	parc. št.	Površina cele parcele v m <sup>2</sup>	Površina, ki je predmet cenitve v m <sup>2</sup>	Tržna vrednost m <sup>2</sup> v EUR	Vrednost površine, ki je predmet cenitve v EUR
1272 – Stara vas	592	701	701	1,94	1.359,94
1272 – Stara vas	593/2	983	246	1,94	477,24
Skupaj			947		<b>1.837,18</b>

#### 5.0. POVZETEK

Tržna vrednost parc. št. 592 k.o. 1272- Stara vas v izmeri 701 m<sup>2</sup> in dela parc. št. 593/2 k.o. 1272- Stara vas v izmeri 246 m<sup>2</sup>, katerih lastnica je Lilijana Izlakar, Stara vas - Bizeljsko 39, 8259 Bizeljsko na dan 18.11.2021 znaša **1.837,18 EUR**.

Opredelitve do prodaje: vse tri parcele tvorijo zaključeno celoto in naj se prodajajo skupaj, kot ena celota.



## **6. OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILCA**

### **6.1 Omejitveni pogoji**

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenitveno 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 cenilca**

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,
- 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,
- 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,
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 Slovenskega poslovnofinančnega standarda 2.



23.11.2021 15:36 0,077kg 18916	8271 KRSKO ***2,0200 EUR	SLOVENIJA
--------------------------------------	--------------------------------	-----------

R

RA 6769 0919 4 SI



R!

Okrajno sodišče  
✓ Brežice

CPB 48  
8250 Brežice