



Jožef LOVENJAK, univ. dipl. inž. kmet.,
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Mihalovec 54A, 8257 DOBOVA

št. odločbe: 165-04-55/2000

OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
Prejeto (neposredno) po pošti (navadno)
priporočeno) 3-12-2021 7 izvodih
z (s) prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recept dne
št. R
Pisanje taksirano z EUR
Prejete vrednosti/denar, takse, vrednotnice in pod.)
Podpis pristojne sodne osebe

CENILNO POROČILO

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Brežicah, v izvršilni zadevi opravilna številka 0355 I 213/2020

PREDMET CENITVE: Nepremičnine, kmetijska zemljišča, parcelne številke 4138/1 (ID 1612589), 4138/2 (ID 3628521) in 4138/3 (ID 3460416) vse k.o. 1302 CERKLJE; ter 3573/0 (ID 4353295), k.o. 1301 KRŠKA VAS

NAMEN: Cenitev nepremičnin v izvršilni zadevi po tržni ceni na dan cenitve



Brežice, 1.december 2021



IZVID O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Naziv: OCENA TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Vrsta: KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

Lastnik: Andrej ŽIČKAR, Črešnjice pri Cerkljah 32, 8263 CERKLJE OB KRKI, do 1/1

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH, Cesta prvih borcev 48, 8250 BREŽICE (sklep št. 0355 I 213/2020 z dne 29.9.2021)

Parc. št. parcelne številke 4138/1 (ID 1612589), 4138/2 (ID 3628521) in 4138/3 (ID 3460416) vse k.o. 1302 CERKLJE; ter 3573/0 (ID 4353295), k.o. 1301 KRŠKA VAS

Površina celotnih parcel 4.633 m²

Površina kmetijskega dela parcel: 4.123 m²

Ogled: 2.11.2021

Cenilec: Jožef LOVENJAK, univ. dipl. inž. kmet.

Namen cenitve: Ocena nepremičnine po tržni ceni na dan cenitve

Datum vrednotenja: 01.12.2021

Datum izdelave cenitve: 01.12.2021

Standard vrednotenja: IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Vrednost kmetijskega dela zemljišč v celoti: 11.053,20 EUR

Vrednost deleža dolžnika:
ŽIČKAR ANDREJ (do 1/1) **11.053,20 EUR**

Predpostavke in omejitve: TRŽNA CENA NA DAN CENITVE V IZVRŠILNI ZADEVI



Sodni cenilec za kmetijstvo:
Jožef LOVENJAK,



NAROČNIK CENITVE:

OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH, Cesta prvih borcev 48, 8250 BREŽICE (sklep št. 0355 I 213/2020 z dne 29.9.2021), v izvršilni zadevi upnika upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, po Državnem odvetništvu Republike Slovenije, Zunanjem oddelku v Novem mestu, Vrhovčeva ulica 018, Novo mesto, proti dolžniku: ANDREJ ŽIČKAR, Črešnjice pri Cerkljah 32, Cerklje ob Krki.

PREDMET CENITVE:

Kmetijsko zemljišče, parcelne številke 4138/1 (ID 1612589), 4138/2 (ID 3628521) in 4138/3 (ID 3460416) vse k.o. 1302 CERKLJE; ter 3573/0 (ID 4353295), k.o. 1301 KRŠKA VAS.

Cenitev kmetijskih zemljišč

OGLED:

Vabila za ogled so bila poslana s priporočeno pošto pooblaščenцу upnika in dolžniku. Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 2. novembra 2021. Pred ogledom je poklical po telefonu g. Andrej ŽIČKAR s katerim sva se dogovorila, da se lahko ogled opravi tudi brez njegove prisotnosti.

STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

- Zakon o kmetijskih zemljiščih – uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17);
- Cenovne osnove za leto 2021 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije;
- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/2017);
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Uradni list RS, št. 56/01, 106/13, 106/13 in 106/13)
- Podatki GURS-a o primerljivih prodajah zemljišča, ter lastne izkušnje in zbrani podatki.

ZEMLJIŠČA PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

šifra k.o.	parcela	ID	boniteta zemljišča	površina (m ²)
1301 KRŠKA VAS	3573/0	4353295	68	1110
1302 CERKLJE	4138/1	161259	47	1.304
1302 CERKLJE	4138/2	3628521	47	1.977
1302 CERKLJE	4138/3	3460416	47	242
			skupaj:	4.633

STATUS ZEMLJIŠČA:

Iz podatkov na portalu PISO občine Brežice, je razvidno, da spadajo navedene parcele med kmetijska zemljišča, le parcela št. 3573/0 tudi deloma med zazidljive površine.

Parceli št. 4138/2 in 4138/3 k.o. 1302 CERKLJE ležita v območju za katerega je sprejet državni prostorski načrt (DPN) in je območje namenjeno za potrebe obrambe zunaj naselij.

V tem primeru ima država predkupno pravico, vendar se zemljišča v takem primeru cenijo kot zemljišča z rabo, kot je bila sprejeta pred sprejetjem DPN (torej kot kmetijska zemljišča).

V takem primeru se za oceno zemljišč vzamejo vrednosti, ki bi pripadale lastniku z upoštevanje odškodnine za odvzeto zemljišče (razlastitev).

Zemljišča po namenski rabi:

k.o.	parc.št.	Površina v m ²	stavbno zemljišče	kmetijsko zemljišče	gozd
1301 KRŠKA VAS	3573/0	1110	510	600	-
1302 CERKLJE	4138/1	1.304	-	1.304	-
1302 CERKLJE	4138/2	1.977	-	1.977	-
1302 CERKLJE	4138/3	242	-	242	-
skupaj		4.633	510	4.123	-

Kot cenilec kmetijske stroke cenim le kmetijsko zemljišče!

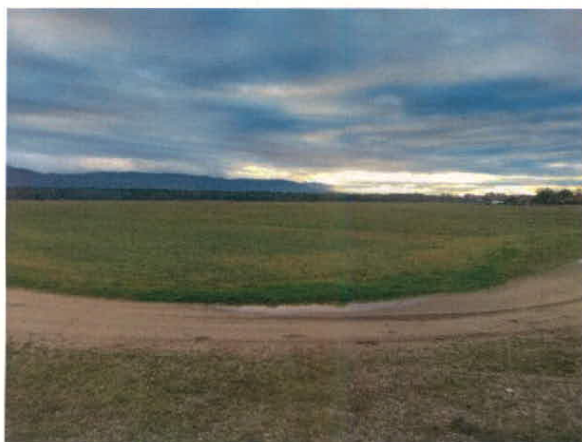


OPIS ZEMLJIŠČA IN UGOTOVITVE:

Parcelna številka 3573/0 k.o. Krška vas je trenutno v rabi kot travnik. Južni del parcel, ki leži ob cesti, ki vodi skozi Cerklje predstavlja stavbno zemljišče.



Kmetijsko zemljišče parcelna št. 4138/1, 4138/2 in 4138/3 vse k.o. 1302 CERKLJE v naravi predstavlja večji kompleks njiv, ki ležijo na vzhodni strani ceste med Črešnjicami in Drnovim. Parcele so obdelana, dostop je urejen. Zemljišče je prodnato in občutljivo na sušo.



šifra k.o.	parcels	vrsta dejanske rabe	površina (m2)
1301 KRŠKA VAS	3573/0	travnik	600
1302 CERKLJE	4138/1	njiva	1.304
1302 CERKLJE	4138/2	njiva	1.977
1302 CERKLJE	4138/3	njiva	242
skupaj			4.123

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ:

V oceno vrednosti sem vključil primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na osnovi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Brežice in bližnje lokacije za katere menim, da so najboljši kazalci vrednosti ocenjevanega zemljišča. Parcele se cenijo po dejanski rabi, ki v naravi obstaja.

Parcele, ki so delom stavbne imajo običajno višjo vrednost, saj se prodajajo skupaj s stavbnim zemljiščem kot enovite. Kmetijski del v tem primeru predstavlja del obhišnice (parcela št. 3573/0 k.o. Krška vas).

Parceli št. 4138/2 in 4138/2 k.o. 1302 CERKLJE ležita v območju za katerega je sprejet državni prostorski načrt (DPN) in je območje namenjeno za potrebe obrambe zunaj naselij. V tem primeru ima država predkupno pravico, vendar se zemljišča v takem primeru cenijo kot zemljišča z rabo, kot je bila sprejeta z DPN (torej kot kmetijska zemljišča). V takem primeru se za oceno zemljišč vzamejo vrednosti, ki bi pripadale lastniku z upoštevanje odškodnine za odvzeto zemljišče (razlastitev). V takih primerih so ocene glede na tržno vrednost **običajno vsaj 3 x višje**, zato bom v oceni uporabil to vrednost.

Parcele se cenijo po stanju, kakršno je v naravi:

Vrednost kmetijskega dela zemljišč po parcelnih številkah znaša:

k.o.	Parc. št.	dejanska raba	Površina v m ²	EUR/m ²	vrednost skupaj (EUR)
1301 KRŠKA VAS	3573/0	travnik	600	2,50	1.500,00 €
1302 CERKLJE	4138/1	njiva	1.304	1,20	1.564,80 €
1302 CERKLJE	4138/2	njiva	1.977	3,60	7.117,20 €
1302 CERKLJE	4138/3	njiva	242	3,60	871,20 €
		skupaj	4.123	skupaj	11.053,20 €

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč, parcelnih števil 4138/1, 4138/2 in 4138/3 vse k.o. 1302 CERKLJE; ter 3573/0, k.o. 1301 KRŠKA VAS znaša skupaj 11.053,20 €.

IZRAČUN VREDNOSTI DELEŽA DOLŽNIKA ANDREJA ŽIČKARJA:

VREDNOST DELEŽA PO POSAMEZNIH PARCELAH:

k.o.	Parc. št.	vrednost skupaj (EUR)	delež dolžnika	vrednost deleža
1301 KRŠKA VAS	3573/0	1.500,00 €	1/1	1.500,00 €
1302 CERKLJE	4138/1	1.564,80 €	1/1	1.564,80 €
1302 CERKLJE	4138/2	7.117,20 €	1/1	7.117,20 €
1302 CERKLJE	4138/3	871,20 €	1/1	871,20 €
Skupaj:		11.053,20 €	skupaj	11.053,20 €

Tržna vrednost deleža kmetijskega zemljišča parcelnih števil 4138/1, 4138/2 in 4138/3 vse k.o. 1302 CERKLJE; ter 3573/0, k.o. 1301 KRŠKA VAS, last dolžnika Andreja ŽIČKARJA, Črešnjice pri Cerkljah 32, 8263 CERKLJE OB KRKI, do 1/1, znaša 11.053,20 EUR.

MOŽNOST POSAMIČNE PRODAJE:

Parcela št. 3573/0 k.o. 1301 KRŠKA VAS se lahko proda posamično, medtem ko se preostale tri parcele (4138/1, 4138/2 in 4138/3 vse k.o. 1302 CERKLJE) glede na trenutno rabo lahko prodajajo skupaj.



Sodni cenilec za kmetijstvo:

Jožef LOVENJAK

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, prikazane v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- da nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- sem osebno pregledal nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika.

OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa preverjeni v okviru možnosti 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 brez privolitve naročnika

